

Begründung

der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße" der Stadt Landau in der Pfalz

Die Neubebauung des westlichen, an den Bebauungsplan „C 35" anschließenden, Stadtrandes besitzt eine große städtebauliche Bedeutung, um den gebietstypischen Charakter zu sichern, der in seiner Grundstücks- und Bebauungstypik eine siedlungsstrukturelle Besonderheit darstellt und in dieser Form einzigartig im Stadtgebiet ist.

Die unmittelbare Umgebung wird durch den einfachen Bebauungsplan „C 35" umfasst. Der Bebauungsplan setzt allerdings nur die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und trifft keine Aussagen über das Maß der baulichen Nutzung. Da die Anzahl der Wohnungen nicht maßgebend für das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ist, besteht im Geltungsbereich bislang die Möglichkeit Vorhaben zu verwirklichen, die nicht zum gebietstypischen Charakter der Umgebungsbebauung passen. Diese ist geprägt von einer lockeren, durchgrünzten Bebauung und großzügigen Grundstücken. In unmittelbarer Nähe dominieren hauptsächlich Bungalows und Villen mit maximal zwei Wohneinheiten und regelmäßig einem Vollgeschoss und ggf. einem Staffelgeschoss die Bebauung.

Eine eingereichte Bauvoranfrage für die in Privatbesitz liegenden Grundstücke am westlichen Ende der Eichbornstraße schöpft diesen derzeitigen Planungsfreiraum aus und fragt eine großvolumige Bebauung, mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und insgesamt fünf Wohneinheiten, auf dieser Fläche an.

Aufgrund des im Bebauungsplan „C 35" nicht bestimmten Maßes der baulichen Nutzung der näheren Umgebung lassen sich für die zukünftige Bebauung hohe Gebäudehöhen ableiten, welche die Realisierung eines optisch massiven Mehrfamilienhauses ermöglichen würde. Eine solche großvolumige Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch unangemessen, da sie unzureichend Rücksicht auf den einzigartigen gebietstypischen Charakter der unmittelbaren Umgebung nimmt. Gerade die besondere Lage zwischen Außenbereich und der angrenzenden niedrig gehaltenen Bebauung verdeutlicht den städtebaulichen Konflikt, den das geplante Vorhaben in seiner konkreten Ausgestaltung verursachen würde. Eine großvolumige Bebauung würde an dieser Stelle sich von der unmittelbaren Bebauung deutlich abheben und ihr gegenüber „rücksichtslos" erscheinen. Zudem würde eine solche Bebauung den Zielen des Bebauungsplans „C 35", welcher die umliegende Bebauung umfasst, nicht gerecht werden. Dieser wurde vor dem Hintergrund aufgestellt, die bestehende, gebietstypische Bebauung zu sichern und dadurch städtebauliche Konflikte zu vermeiden.

Bislang wurden noch keine angemessenen und qualitativ überzeugenden Lösungen für den im Geltungsbereich gekennzeichneten, bedeutenden Stadtraum dargelegt. Da jedoch grds. ein Baurecht nach § 34 BauGB für diesen Bereich besteht und mit der zu bescheidenden Bauvoranfrage hierauf auch ein Rechtsanspruch begründet würde, bietet eine Veränderungssperre die Möglichkeit, der gewünschten Entwicklung zuwiderlaufende Vorhaben und Veränderungen zu unterbinden, um so eine im Allgemeininteresse liegende qualitative Weiterentwicklung des Stadtrandes entsprechend der im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße" formulierten Ziele zu ermöglichen.