



Sitzungsvorlage
610/598/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 14.01.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.01.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	28.01.2020	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	29.01.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	04.02.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (siehe Anlagen).

Begründung:

Abgrenzung/ Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das überwiegend bebaute Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,67 ha und wird

- im Norden des Wäldchens „Bruckahlmühlwiese“,
- im Osten von der Bahnhofstraße,
- im Süden von der Bahntrasse nach Pirmasens und
- im Westen von der Queich

begrenzt (Geltungsbereich siehe Anlage 2).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ wurde am 22.01.2019 gefasst. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen bestehende und drohende Nutzungskonflikte im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vermieden bzw. verträgliche Nutzungen gesteuert und geordnet werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es insbesondere um das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen sowie eine angemessene städtebauliche Bebauungsdichte. Die derzeitige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Ziele des Bebauungsplanes lauten im Einzelnen:

1. Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten
2. Steigerung der städtebaulichen Attraktivität im öffentlichen und privaten Bereich
3. Steigerung der ökologischen Qualitäten im öffentlichen und privaten Bereich
4. Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Anlass zum Erlass der Veränderungssperre:

Die Verwaltung empfiehlt zur Vermeidung von Bauvorhaben, die den Planungszielen entgegenstehen, den Beschluss dieser Veränderungssperre. Bauvorhaben, die den Planungszielen nicht entgegenstehen, können weiter ausnahmsweise genehmigt werden.

Anlass der Veränderungssperre ist ein aktuell vorliegender Bauantrag (Tektur) zur Aufstockung einer bestehenden Lagerhalle mit einer Wohnung auf dem Grundstück „Am Bahnhof 8 c“. Die vorgesehene Bebauung widerspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“, weil die geplante Gebäudehöhe aus städtebaulicher Sicht als zu hoch bewertet wird. Die Durchführung des Bauvorhabens würde somit die Realisierung der Planungsziele unmöglich machen. Deshalb konnte zur Sicherung der Planungsdurchführung die Entscheidung über die Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 15 BauGB um 12 Monate durch die Baugenehmigungsbehörde zurückgestellt werden. Nach Ablauf dieser Zurückstellungsfrist am 18.03.2020 besteht jedoch für den Bauantrag ein Genehmigungsanspruch. Zur weitergehenden Verhinderung der beantragten Bebauung ist daher der Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Veränderungssperre hat gemäß § 17 Abs. 1 BauGB eine Geltungsdauer von zwei Jahren, gerechnet ab dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt und kann bei Bedarf nochmalig um ein weiteres Jahr verlängert werden. Sie bietet die Möglichkeit, Bauanträge und Bauvoranfragen gem. § 14 Abs. 2 BauGB für einen Zeitraum von max. drei Jahren zurückzustellen, bis eine planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nach den zukünftigen bauplanerischen Maßstäben möglich ist.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung und Durchsetzung der städtebaulichen Ziele. Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden, wenn das beantragte Vorhaben den künftigen Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, werden gem. § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Nicht erforderlich, da es sich um eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ (Aufstellungsbeschluss am 22.01.2019) handelt.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Satzung – Textteil

Anlage 2: Entwurf der Satzung – Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 3: Entwurf der Satzung – Begründung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

--