



Sitzungsvorlage
610/383/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.09.2015	Aktenzeichen: 610 St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	05.10.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	13.10.2015	Vorberatung N	
Hauptausschuss	03.11.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	17.11.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet des Bebauungsplans C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ 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 Anlage).

Begründung:

Abgrenzung/ Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das überwiegend bebaute Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21,1 ha und wird

- im Süden von der Straße Am Lohgraben,
- im Westen vom vorhandenen Siedlungsrand Landaus,
- im Norden von der Godramsteiner Straße bzw. der Eichbornstraße und
- im Osten vom Hans-Mayer-Weg bzw. Sport- und Parkflächen

begrenzt (genaue Abgrenzung siehe Anlage 2).

Das Plangebiet ist überwiegend wohnbaulich genutzt. Es unterliegt seit einigen Jahren einem altersbedingten Eigentümer-/ Nutzerwechsel, welcher sich, insbesondere aufgrund der sehr großen Grundstücke, in einem erheblichen Siedlungsdruck und damit zahlreichen Nachfragen zur baulichen Verdichtung widerspiegelt.

Die aktuelle bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB, da die für dieses Gebiet aufgestellten Bebauungspläne C6a, C6b und C6c aufgrund von Verfahrensfehlern unwirksam sind.

Planungsziele des Bebauungsplans C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“

In der Stadtratssitzung am 17.12.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ gefasst.

Die Planungsziele sind die Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur, der gebietsprägenden Bebauungstypologie, des Grünflächenbestands und die Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung.

Basierend auf den o.g. Analyseergebnissen und dem Umstand, dass einige städtebaulich relevante Bedingungen nicht durch § 34 geregelt werden können, schlägt die Verwaltung folgende Ziele für den in der Anlage 2 abgegrenzten Geltungsbereich vor:

1. Weitestgehender Erhalt des Grün- und Freiflächenbestands durch Festsetzung von engen Baugrenzen um die Bestandsgebäude.
2. Ermöglichung von untergeordneten Anbauten, wo dies städtebaulich verträglich und sinnvoll erscheint.
3. Weitestgehender Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur im östlichen Plangebiet und der aufgelockerten Bebauungsstruktur im sonstigen Plangebiet.
4. Gestattung zeitgemäßer Nachverdichtungsmöglichkeiten, d.h.
 - max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus (Bestandsschutz für mehr WE),
 - maximal zwei Vollgeschosse
5. Orientierung am Bestand für die Festlegung von Bauweise, Grundflächenzahl, Dachform und max. Trauf- bzw. Firsthöhe.

Anlass zum Erlass der Veränderungssperre:

Zwischenzeitlich haben die Nachfragen bzgl. Nachverdichtungen nicht nachgelassen, sodass die Verwaltung zur Vermeidung von Bauvorhaben, die den Planungszielen entgegenstehen, den Beschluss dieser Veränderungssperre empfiehlt. Bauvorhaben, die den Planungszielen nicht entgegenstehen, können genehmigt werden.

Vor Ablauf der Veränderungssperre wird die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ abschließen um Rechts- und Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer zu schaffen.

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.

Anlagen:

1. Entwurf der Satzung – Textteil
2. Entwurf der Satzung – Räumlicher Geltungsbereich
3. Entwurf der Satzung – Begründung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

