

**Entwurf (Stand: 09/2015)****Begründung****der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße" der Stadt Landau in der Pfalz**

Das überwiegend bebaute Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21,1 ha und ist überwiegend wohnbaulich genutzt. Dieses Gebiet war in den letzten Jahren hinsichtlich seiner Eigentümerstruktur von einem altersbedingten Wandel sowie aufgrund der sehr großen Grundstücke einem erheblichen Siedlungsdruck und damit zahlreichen Nachfragen zur Verdichtung der Bauweise betroffen. Diese Veränderungen wurden teilweise durch Bestandsumnutzungen sowie teilweise durch Abriss/ Neubau im Stadtbild präsent.

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.

Die Verwaltung hat eine zielgerichtete Bestandsaufnahme und -analyse unter Berücksichtigung verschiedener siedlungs- und freiflächenstruktureller Aspekte durchgeführt (u.a. Grundstücksgrößen, bisherige Verdichtungsmaßnahmen, potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten). Hierbei zeigte sich eine besondere Gebietstypik, sodass, auch aufgrund dessen, dass einige städtebaulich relevante Belange planungsrechtlich nicht durch § 34 BauGB geregelt sind, folgende Planungsziele formuliert wurden: Die Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur, der gebietsprägenden Bebauungstypologie, des Grünflächenbestands und die Gewährleistung einer geordneten und maßvollen baulichen Nachverdichtung.

Folgende konkrete Ziele waren Grundlage des am 17.12.2013 gefassten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße":

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.
  - a. max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus (Bestandsschutz für mehr WE),
  - b. maximal zwei Vollgeschosse
5. Orientierung am Bestand für die Festlegung von Bauweise, Grundflächenzahl, Dachform und max. Trauf- bzw. Firsthöhe.

Die Erstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der erheblichen Plangebietsgröße und der fast vollständigen Bebauung/ Nutzung des Plangebietes sehr aufwendig. Die Örtlichkeiten müssen bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen derart verallgemeinert werden, dass sie sich noch am Bestand orientieren und zugleich den Planungszielen entsprechen. Daher und aufgrund weiterer wichtiger Planungen zur Durchführung und Vorbereitung der Landesgartenschau 2015 konnte das Planungsverfahren noch nicht umfänglich abgeschlossen werden. Deshalb ist zur Sicherung der Planungsziele diese Veränderungssperre erforderlich.