Beschlussvorlage

☐ **nichtöffentlich** **öffentlich** ☐

Fachbereich/Sg.:	Az.:	Datum:	Vorlage Nr.
2.1		13.06.2018	20180136/2.1

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Stadtrat	Ö		19.06.2018	Entscheidung	

BETREFF
Bebauungsplan "Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg"
hier: Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

b) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB die beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.
Hiermit wird der Bau- und Entwicklungsausschuss der Stadt Bad Dürkheim ausdrücklich ermächtigt, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Die Rudolf-Bart-Siedlung war ursprünglich ein Gebiet, der mit den typischen Siedlungshäusern der Vor- und Nachkriegszeit bebaut war. Ab den 1960er Jahren wurde der Bereich insbesondere nach Süden durch ein Einfamilienhausgebiet erweitert. Da die Siedlungshäuser in ihrer ursprünglichen Form weniger als 100 m² Wohnfläche aufwiesen wurde diese fast alle baulich vergrößert um die Gebäude an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen.

Trotz dieser Erweiterungen ist das in der Anlage abgegrenzte Gebiet fast ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In den nächsten Jahren steht bei einigen Grundstücken ein Generationenwechsel an. Bei ersten Grundstücken wurden schon Pläne geäußert auf den Grundstücken größere Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich von den dort vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel erheblich. Es werden deutlich mehr Stellplätze benötigt und die Freiflächen werden typischerweise deutlich intensiver genutzt. Eine vermehrte Ansiedlung von Mehrfamilienwohnhäusern in dem Gebiet ist städtebaulich nicht verträglich. Auch sind die meisten Straßen in dem Gebiet sehr schmal, weshalb eine wesentliche Zunahme des Verkehrs vermieden werden sollte.

Für die Rudolf-Bart-Siedung gab es bereits einen Bebauungsplan gegen diesen (und viele weitere Pläne) wurden Anfang der 90er Jahre rechtliche Beanstandungen vorgebracht. Im Rahmen der Neuausfertigung der Pläne wurde dieser Plan nicht mehr ausgefertigt und hat somit keine Rechtskraft mehr. Der Plan enthielt allerdings kaum Festsetzungen, die heute zu einer sinnvollen Steuerung von Neubebauungen führen würden.

Aus diesem Grund soll für den in der Anlage abgegrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden dessen wesentliches Ziel es ist, die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude zu begrenzen.

Zur Sicherung der Planung sollte eine Veränderungssperre erlassen werden. Eine Veränderungssperre ist eine Satzung der Gemeinde, wodurch die Erteilung von Baugenehmigungen im Interesse einer angestrebten neuen Bauleitplanung verhindert werden soll. Sie ist in den §§ 14 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehen.

Die Veränderungssperre soll die Gemeinden während der Erstellung von Bebauungsplänen vor tatsächlichen Veränderungen schützen. Sie hat zunächst die Wirkung einer generellen Bausperre: Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind zunächst unzulässig. Allerdings kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.
Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.