

Beschlussvorlage

☐ nichtöffentlich öffentlich ☐

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 05.03.2020	Vorlage Nr. 20200052/2.1
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		12.03.2020	Entscheidung	
Ortsbeirat Seebach	Ö		12.03.2020	Vorberatung	

BETREFF

Bebauungsplan "Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg" (in Aufstellung)
hier: Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Einbeziehung des Flurstückes 412/8 in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg wird nicht stattgegeben. Das Aufstellungsverfahren wird mit unverändertem Geltungsbereich fortgeführt.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Die Erben des Grundstückes Mittelberg 12 planen eine Nachnutzung des Gebäudes/Grundstückes.

Zum einen beabsichtigen sie den Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten. Dies widerspricht der Intention des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und ist derzeit aufgrund der laufenden Veränderungssperre nicht zulässig. Dies ist allerdings nicht Bestandteil des vorliegenden Antrages, hierzu wollen die Bauherren sowie die beauftragte Anwältin zunächst noch weitere Unterlagen bereitstellen.

Als weitere Maßnahme ist die Errichtung eines neuen Gebäudes im rückwärtigen Teil des Grundstückes geplant, welcher an die Straße Klosterberg grenzt. Nach Auffassung der Stadtverwaltung und auch der Kreisverwaltung Bad Dürkheim ist ein solches Vorhaben nicht zulässig. Von Seiten der Straße Mittelberg würde dies eine untypische „Zweitreihebebauung“ darstellen zudem ist dieser Grundstücksteil als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auch bei einer Erschließung des Grundstücksteils über die Straße Klosterberg ist dieser Grundstücksteil als Außenbereich anzusehen. Zudem ist dieser Grundstücksteil topographisch sehr bewegt. Das Grundstück fällt insbesondere nach Süden erheblich. Zwischen der Straße Klosterberg und der geplanten hinteren Gebäudekante liegen derzeit ca. drei Meter Höhenunterschied.

Die beauftragte Rechtsanwältin ist der Auffassung, dass eine andere Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anzusetzen ist und das Vorhaben somit nach § 34 BauGB „Vorhaben im Innenbereich“ zulässig ist. Um allerdings einem Rechtsstreit hierüber zu vermeiden, hat sie den Antrag gestellt, das Hinterliegerflurstück (412/8) mit in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes aufzunehmen und hierdurch das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Es ist allerdings lediglich die Aufstellung eines sogenannten „einfachen Bebauungsplanes“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB geplant. Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens zum einen hinsichtlich der getroffenen Regelungen nach dem Bebauungsplan und ansonsten nach § 34 BauGB, wenn es sich um ein Grundstück im Innenbereich handelt und nach § 35 BauGB bei einem Grundstück im Außenbereich.

Dies würde bedeuten, dass eine Einbeziehung des Flurstückes in den Geltungsbereich noch nicht zu einer Änderung der planungsrechtlichen Einschätzung, ob sich das Flurstück im Innen- oder im Außenbereich befindet, führen würde. Wenn der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die beabsichtigte Bebauung bilden soll, müsste dieser mehr Festsetzungen treffen als derzeit beabsichtigt.

Grundsätzlich ist nach § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde ein Bebauungsplan aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.

Das städtebauliche Erfordernis zur Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten in diesem Bereich wurde erkannt, deshalb wird derzeit der Bebauungsplan zur Steuerung dieser Problemstellung erarbeitet. Darüber hinaus besteht nicht das städtebauliche Erfordernis zu Steuerung weiterer Aspekte. Auch besteht kein Erfordernis zur Einbeziehung des Flurstückes, vielmehr würde eine solche Entscheidung Begehrlichkeiten bei weiteren Grundstückseigentümern wecken. Aus den aufgeführten Gründen sollte dem Antrag nicht stattgegeben werden.