Beschlussvorlage

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

Fachbereich/Sg.:	Az.:	Datum:	Vorlage Nr.
2.1		07.05.2020	20200085/2.1

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Stadtrat	Ö	4	12.05.2020	Entscheidung	

BETREFF
"Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg"
hier: Offenlagebeschluss zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wird zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
b) Die gültige Veränderungssperre wird gemäß § 17 BauGB um ein Jahr verlängert. Hierzu wird die angehängte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.
c) Hiermit wird die Verwaltung der Stadt Bad Dürkheim ausdrücklich ermächtigt, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht betroffen sind, gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre hierzu beschlossen. Nunmehr liegt der Bebauungsplan im Entwurf vor. Dieser Entwurf soll zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt werden.

Die Rudolf-Bart-Siedlung war ursprünglich ein Gebiet, das 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, wurden 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 Zweifamilienhäusern 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.

Aus diesem Grund wird für den in der Anlage abgegrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Ziel es ist, die Anzahl der Wohneinheiten auf je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zu begrenzen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Vorschriften über die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe in welcher Form umweltbezogene Belange verfügbar sind, nicht anzuwenden. Somit fehlt auch die Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Nähere Erläuterungen, siehe Begründung des Bebauungsplanes.

Die erlassene Veränderungssperre zur Absicherung der Planung soll gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert 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.

Anlagen:

- Planzeichnung mit Geltungsbereich
- Textteil
- Satzung Verlängerung Veränderungssperre