

Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 02.12.2021	Vorlage Nr. 20210313/2.1
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen	TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö	09.12.2021	Vorberatung	
Stadtrat	Ö	14.12.2021	Entscheidung	

BETREFF

Bebauungsplan Seilerbahn, Änderungsplan I
hier: Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seilerbahn – Änderungsplan I“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- b) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB die beigelegte Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

Bürgermeister/Dezernent/in:

Begründung:

Bereits im Dezember des Jahres 2013 wurde in den Gremien über einen Änderungsplan des Bebauungsplanes Seilerbahn in Verbindung mit einer Veränderungssperre beraten und die Umsetzung beschlossen. Die Entwicklungsabsichten der Kaufinteressenten wurde jedoch nicht weiterverfolgt und somit wurde auch die Entwicklung der Brachfläche in Hardenburg zurückgestellt. Ein Immobilienmakler hat nun den Auftrag die Fläche zu vermarkten. Da der Beschluss aus 2013 zu diesem Verfahren sehr lange her ist, soll dieser erneut gefasst werden. Die damalige Begründung für einen Änderungsplan mit Veränderungssperre lautete folgendermaßen und hat heute noch seine Gültigkeit:

„Der Bebauungsplan Seilerbahn wurde in den 90er Jahren zusammen mit einem Bauträger entwickelt und nach Genehmigung durch die Kreisverwaltung im September 1998 rechtskräftig. Der Investor wollte damals auf dem ca. 23.000 m² großen Grundstück des ehemaligen Sägewerkes der Fa. Buchert ein Wohngebiet entwickeln. Die Bebauung sollte aus Mehrfamilien-, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in relativ verdichteter Bauweise bestehen. Die Erschließung sollte zum einen durch eine U-förmige neue Erschließungsstraße von der Kaiserslauterer Straße aus erfolgen sowie durch die in diesem Zusammenhang neu zu schaffende Verbindungsstraße Seilerbahn. Der Bauträger wollte zum damaligen Zeitpunkt unbedingt eine Bebauung nahe dem Mühlberghang mit Reihenhäusern realisieren. Zu diesem Zweck sollte die das Grundstück (damals

noch verrohrt) querende Isenach in einer Schleife nach Norden verlegt werden um Platz für die dann südlich geplante Bebauung zu schaffen.

Zur Realisierung des Baugebietes wurde mit dem Bauträger ein separater Erschließungsvertrag geschlossen, dieser wurde aber nie wirksam, da eine Voraussetzung hierfür, dass der Bauträger Eigentümer des Grundstückes wird, nie eintrat.

In letzter Zeit versucht der Grundstückseigentümer wieder vermehrt das Grundstück zu verkaufen. Beim Verkauf des Grundstücks an einen Investor besteht für diesen nicht die Pflicht den Bebauungsplan als Ganzes zu realisieren. Er könnte z. B. auch nur die bereits erschlossenen Baufenster direkt an der Kaiserslauterer Straße bebauen und die restliche Fläche unbebaut lassen, da die Verpflichtung die damals im Erschließungsvertrag enthalten war nicht mit dem Bebauungsplan verknüpft und somit für den neuen Investor nicht bindend ist. Die Durchführung der Renaturierung der Isenach würde somit nicht automatisch im Rahmen der Bebauung des Grundstückes erfolgen. [...].“

Zudem entspricht die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung nicht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und wurde auch zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes nur auf eindringlichen Wunsch der Investoren so festgesetzt, in der Hoffnung hierdurch eine schnelle Bebauung des Geländes sowie die Herstellung der Straßenverbindung „Seilerbahn“ zu erreichen. Insbesondere die sehr verdichtete Bebauung entlang des Mühlberghanges sowie hierbei speziell die in den Hang gebauten Garagenanlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Abstand zum bewaldeten Hang wäre aus Sicht der Verwaltung sowohl städtebaulich wertvoller und entspräche auch eher der Nachfrage. Zudem ist vorm Hintergrund des Klimaschutzes eine Wohnbebauung im „Schatten des Hanges“ nicht mehr zu vertreten. Die Wohnbebauung sollte soweit wie möglich in Richtung Norden gerückt werden um eine möglichst optimale Besonnung auch in den Wintermonaten zu erreichen. Somit stellt sich die Frage, ob der Bebauungsplan wie derzeit rechtskräftig immer noch umgesetzt oder der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Veränderungssperre geschlossen werden soll. Dies würde die Möglichkeit eröffnen mit dem potentiellen Investor über die zu realisierende Bebauung zu verhandeln und gemeinsam mit diesem den Bebauungsplan zu ändern.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine aufgelockerte Wohnbebauung die insbesondere auch die Renaturierung der Isenach in diesem Bereich sowie die Straßenverbindung „Seilerbahn“ berücksichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll es möglichen Kaufinteressenten ermöglicht werden, eine marktgerechte und städtebauliche hochwertige Wohnbebauung auf dem Grundstück zeitnah zu realisieren.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Seilerbahn“.

Zu b)

„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 Paragraphen 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 öffentlichen 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:

Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seilerbahn – Änderungsplan I“

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seilerbahn – Änderungsplan I“