



Aktenzeichen: 612/JK

Datum: 07.05.2020

Hinweis: XVII/0595

XVI/2154

XVI/2142

Beratungsfolge: Stadtrat

**Bebauungsplan "Meergärten", Erlass einer erneuten Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 17 Abs. 3 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Meergärten" wird gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB (siehe Anlage) als Satzung beschlossen.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

## **Begründung:**

### **Abgrenzung des Geltungsbereiches:**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Frankenthal mit den Flurstücknummern 1577; 1578, 1579; 1579/7; 1580; 1595; 1596; 1597; 1640 und 1643 am östlichen Stadtrand von Frankenthal.

### **Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre:**

In den Jahren 2010 bis 2018 wurden innerhalb des Plangebiets, insbesondere auf dem Grundstück Meergartenweg 7, Flst.-Nr. 1579, verschiedene bauliche Vorhaben realisiert und von Seiten der Grundstückseigentümerin vielfältige Entwicklungsabsichten für den Bereich des Plangebiets bei der Verwaltung vorgelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Meergärten“ verfolgt das Ziel, eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche und grünplanerische Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen.

Zur Sicherung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Meergärten“ wurde durch den Stadtrat am 07. Februar 2018 (vgl. DRS XVI/2154) der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 13. April 2018 ist die Veränderungssperre in Kraft getreten. Eine Verlängerung der Veränderungssperre wurde im Planungs- und Umweltausschuss am 12. März 2020 (vgl. DRS XVII/0595) vorbereitet, jedoch wurden aufgrund der Covid-19-Pandemie alle Sitzungen der Gremien, einschließlich die des Stadtrates am 25. März 2020 abgesagt. Aus diesem Grund konnte die Veränderungssperre nicht fristgerecht verlängert werden und trat am 13. April 2020, nach Ablauf von zwei Jahren nach Veröffentlichung außer Kraft. Nach § 17 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit eine erneute Veränderungssperre zu beschließen.

Da zudem zwischenzeitlich die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzeption konkretisiert wurde, wurde die erneute Veränderungssperre im Vergleich zu der am 12. März 2020 vom Planungs- und Umweltausschuss vorbereiteten Veränderungssperre entsprechend angepasst und konkretisiert. In ihren wesentlichen Zielen bleibt die bisherige Planungskonzeption unverändert.

Ausschließlich durch den Erlass einer erneuten Veränderungssperre kann vermieden werden, dass sich auf Grundlage des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbestands nach § 35 BauGB eine bauliche Entwicklung in dem Gebiet verfestigt, die der für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans bestehende Planungskonzeption und zugleich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Die als Satzung von der Stadt Frankenthal zu beschließende erneute Veränderungssperre soll verhindern, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gewährleistung der geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch tatsächliche Veränderungen baulicher oder nichtbaulicher Art während der für die zur

Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Zeiträume erschwert oder gar vereitelt wird. Das aktualisierte Planungskonzept beruht auf den folgenden Gesichtspunkten:

In der Mitte des Plangebiets auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 1579, finden sich bereits bauliche Anlagen in Form von einer Hauptanlage sowie mehreren Nebenanlagen. Eine erhebliche Verfestigung dieses Ansatzes für eine Splittersiedlung soll mit städtebaulichen Instrumenten möglichst weitgehend vermieden werden. Zugleich sollen der vorhandene Gebäudebestand abgesichert und – eng begrenzte – bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Grundstückseigentümer gewährt werden. Die städtebauliche Entwicklung ist dabei an den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu orientieren. Hieraus ist der Bebauungsplan zu entwickeln, so dass den Darstellungen von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft möglichst umfassend Rechnung getragen werden soll.

Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgen das Ziel, die aus den genannten Oberzielen entstehenden partiellen Widersprüche aufzulösen und die sich in der Vergangenheit entwickelten bodenrechtlichen Spannungen zu bewältigen.

Hierzu werden die folgenden planerischen Ziele verfolgt:

- In dem bereits mit Haupt- und Nebenanlagen bebauten Teil des Grundstücks, Flst.-Nr. 1579, soll der genehmigte Bestand gesichert werden. Eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands für Hauptgebäude soll auf die Erweiterung des bislang vorhandenen Hauptgebäudes beschränkt werden. Insbesondere sollen weitere selbständige Hauptanlagen ausgeschlossen sein, um eine Verfestigung der Splittersiedlung zu vermeiden und das Landschaftsbild zu schützen. Die Bodenversiegelung soll insoweit durch eine Beschränkung auch der Nebenanlagen begrenzt werden. Hierzu sind auch Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorgesehen.
- Der übrige überwiegende Teil des Plangebiets soll von baulichen Anlagen und Versiegelung umfassend freigehalten werden, um den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans möglichst uneingeschränkt Rechnung zu tragen. Die dortigen Festsetzungen sollen hierzu aufgegriffen und planerisch konkretisiert werden.
- Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, ist eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände vorgesehen.

Die Änderungen im Entwurf zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Meergärten" gegenüber dem Entwurf zur Satzung über den erneuten Beschluss (Anlage 2) können der Anlage 1 entnommen werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
(Oberbürgermeister)

Anlagen:

Anlage 1: Änderungen im Entwurf zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Meergärten"

Anlage 2: Entwurf zur Satzung über den erneuten Beschluss einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Meergärten"