



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 25.05.2022

Hinweis: XVII/2414

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Nordendsiedlung 2. Neufassung", hier: Beschluss einer Veränderungssperre

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für den Geltungsbereich des in der Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplanes "Nordendsiedlung 2. Neufassung" wird gemäß §§ 14 Abs. 1 und 2 sowie 16 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre (Anlage 1) 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"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Nordendsiedlung 2. Neufassung" (DRS. XVII/2415), welcher in derselben Sitzung unter dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt durch den Stadtrat behandelt wurde, wird hiermit die Beschlussvorlage für eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes (Anlage 2) vorgelegt.

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Frankenthal mit folgenden Flurstücksnummern:

Flst.-Nrn. 1208/1; 1208/2; 1208/3; 1208/4; 1208/5; 1208/6; 1208/7; 1208/8; 1208/9; 1208/10; 1210/1; 1210/2; 1210/3; 1210/4; 1210/5; 1210/6; 1213/3; 1213/4; 1213/5; 1213/6; 1213/7; 1213/8; 1213/9; 1213/11; 1213/12; 1213/14; 1213/16; 1213/17; 1215/1; 1215/2; 1215/3; 1215/4; 1215/6; 1215/9; 1215/10; 1215/11; 1232; 1307/1; 1307/2; 1307/3; 1307/4; 1307/5; 1307/6; 1307/7; 1307/8; 1307/9; 1309/3; 4073; 4074; 4075/1; 4075/2; 4075/3; 4075/4; 4075/5; 4075/6; 4075/7; 4075/8; 4075/9; 4075/10; 4075/11; 4075; 4077/1; 4077/2; 4084; 4085/1; 4085/2; 4086; 4087; 4088; 4089; 4090; 4091; 4092; 4093; 4094; 4097/1; 4097/2; 4098; 4099; 4100; 4101; 4102; 4103; 4104; 4105; 4106/1; 4106/3; 4106/4; 4107; 4108; 4109; 4110; 4111; 4112; 4113; 4114; 4115; 4116; 4117; 4118; 4119; 4120; 4121; 4122; 4123; 4124; 4125; 4126; 4127; 4128/1; 4128; 4129; 4130; 4131; 4132; 4133; 4134; 4135; 4136/1; 4136/2; 4136/3; 4136/4; 4136/5; 4136/6; 4136/7; 4136/9; 4136/10; 4136/11; 4136/12; 4136/14; 4136/15; 4136/16; 4136/18; 4136/19; 4136/20; 4136/21; 4136/22; 4136/23; 4136/24; 4137; 4138; 4139; 4140; 4141; 4142; 4143; 4144; 4145; 4146; 4147; 4148; 4149; 4150; 4151; 4152; 4153; 4154; 4155; 4156; 4157; 4158; 4159; 4160; 4161; 4162; 4163; 4164; 4165/1; 4165/2; 4165; 4166; 4167/1; 4167/2; 4167/3; 4167/4; 4167/5; 4167/6; 4167/7; 4167/8; 4167/9; 4167/10; 4167/11; 4167/12; 4168; 4169; 4170; 4171; 4172; 4173; 4174; 4175; 4176; 4177/1; 4177/2; 4177/3; 4177/4; 4177/5; 4177/6; 4177/7; 4177/8; 4177/9; 4177/10; 4177/11; 4177; 4180/1; 4180/2; 4180/3; 4180/4; 4181; 4182; 4183; 4184; 4185; 4186; 4187; 4188; 4189; 4190; 4191; 4206/4; 4206/5; 4206/11; 4206/12; 4206/14; 4206/16; 4207; 4208/1; 4212; 4213; 4214; 4215; 4216; 4217; 4218; 4219; 4220; 4221; 4222; 4223; 4224/1; 4224/2; 4224/3; 4224/4; 4224/5; 4224/6; 4224/7; 4224/8; 4224/9; 4224/10; 4224; 4225; 4341; 4342; 4343; 4344; 4345; 4346; 4347; 4348; 4349; 4350; 4351; 4352; 4353; 4354; 4355; 4356; 4357; 4358; 4359; 4360; 4361; 4362; 4363; 4364; 4365; 4366; 4367; 4368; 4369; 4370; 4371; 4372; 4373; 4374; 4375; 4376; 4377; 4378; 4379; 4380; 4381; 4382; 4383; 4384; 4385; 4386; 4387; 4388; 4389; 4390; 4391; 4392; 4393; 4394; 4395; 4396; 4397; 4398; 4399; 4400; 4401; 4402; 4403; 4404; 4405/1; 4405; 4406; 4407; 4408; 4409; 4410; 4411; 4412; 4413; 4414; 4415; 4416; 4417; 4418; 4419; 4420; 4421; 4422; 4423; 4424/1; 4424/2; 4424/3; 4424/4; 4425; 4426; 4427; 4428; 4429; 4430; 4431; 4432; 4433; 4434/1; 4434 sowie teilweise: 1212; 4078; 4096; 4119; 4206/9; 4226.

2. Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre

Die Bauaufsicht wies im Planungs- und Umweltausschuss auf einige Bauvorhaben im Bereich Nordend- und Eichendorfstraße hin, welche geeignet sind den Gebietscharakter zu beeinträchtigen und die städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtteil negativ zu beeinflussen. Da in weiten Teilen des Stadtteils keine rechtskräftigen Bebauungspläne existieren, sind die Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden (siehe Anlage 2). In der Vergangenheit wurden Bauvorhaben welche die hintere Baugrenze überschritten unzulässigerweise genehmigt. So sind wesentliche größere Bautiefen entstanden als die ursprüngliche Bebauung aufwies. Weiterhin entsprechen einige Neubauten auch gestalterisch nicht mehr dem ursprünglichen Siedlungscharakter. Diese Entwicklung zeigt sich bereits im gesamten Stadtteil Nordend. Um einer weiteren ungeordneten Bebauung, insbesondere in der 2. Reihe, vorzubeugen wird vorgeschlagen einen einfachen Bebauungsplan welcher die Entwicklung der Siedlung lenkt aufzustellen sowie zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Ausschließlich durch den Erlass einer Veränderungssperre kann vermieden werden, dass auf Grundlage von § 34 BauGB weitere Bauvorhaben entstehen, die die städtebauliche Ordnung und Prägung in dem Gebiet weiterhin beeinträchtigen, den weiteren Verlust des Gebietscharakters nach sich ziehen und somit den Planungszielen des Bebauungsplanes zuwider laufen.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist für die Stadt Frankenthal (Pfalz) ein baurechtlich legitimes Sicherungsinstrument, wenn die Gemeinde (Stadt) beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen oder einen vorhandenen Bebauungsplan zu ändern.

Die Veränderungssperre unterliegt als Mittel der Planung nicht dem allgemeinen Abwägungsgebot, das für die Bauleitplanung maßgebend ist, sondern für sie ist maßgebend, ob sie zur Erfüllung des Sicherungszwecks erforderlich ist. Daher soll eine Veränderungssperre nur in Bereichen erlassen werden, für die bereits ausreichend konkrete Planungsabsichten vorliegen. Allein die Absicht, einen Bebauungsplan zu erlassen, reicht nicht aus. Vielmehr muss ein förmlicher Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst sein und eine einigermaßen konkrete städtebauliche Zielsetzung vorliegen.

Die Voraussetzung für eine Veränderungssperre ist gegeben in Form eines konkreten städtebaulichen Zieles im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie aus der DRS XVII/2414 hervorgeht.

Daher empfiehlt die Verwaltung den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nordendsiedlung 2. Neufassung".

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes "Nordendsiedlung 2. Neufassung" und dem dazugehörigen Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB können Baugesuche nach § 15 BauGB per Verwaltungshandeln zurückgestellt werden. Die Zurückstellung von Baugesuchen kann analog zur Geltungsdauer der Veränderungssperre von bis zu 2 Jahren bzw. bis max. 3 Jahren erfolgen. Sofern im besonderen Fall die Veränderungssperre um ein 4. Jahr verlängert werden soll, kann auch die Zurückstellung eines Baugesuches von höchstens bis zu 4 Jahren erfolgen. Während der Geltungsdauer der Veränderungssperre kann ein Bauvorhaben jedoch genehmigt werden, wenn dieses den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Nach Ablauf der Veränderungssperre besteht für Bauvorhaben ein Rechts-

anspruch auf Genehmigung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf zur Satzung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Nordendsiedlung 2. Neufassung"
- Anlage 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Nordendsiedlung 2. Neufassung"