

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“, 1. Änderung

Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

1. Stand des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben ist seit dem 29.05.2002 rechtswirksam. Am 24.11.2010 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 (Beschluss-Nr. V/2010/09142) gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Am 26. April 2012 fand eine Informationsveranstaltung im Sinne der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Bebauungsplanänderung statt.

2. Begründung für die Änderung des Bebauungsplans

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans seit 2002 hat es sich gezeigt, dass die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 12,0, 13,0 bzw. 15,0 m, die sich an der Bestandsbebauung orientiert haben, den Anforderungen an derzeitige Wohnwünsche nicht mehr gänzlich entsprechen. Um diesen Anforderungen für die Zukunft voll entsprechen zu können, sollen alle überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich eine einheitliche Tiefe von 16,0 m erhalten. Derzeit schon tiefer ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen bleiben davon unberührt.

Der Änderungsumfang umfasst die Vergrößerung der Mindestdiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf einheitlich 16,0 m in den Teilgebieten 1-6 ohne die Teilfläche des Teilgebietes 6, die vom Habichtsfang und dem Marderweg begrenzt wird, sowie in den Teilgebieten 8 und 10-13, sofern die jetzt schon festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht tiefer sind. Die Bebauungsplanänderung erfolgt nicht durch Änderung der zeichnerischen Festsetzung, sondern durch eine entsprechende neue textliche Festsetzung.

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsumfang berührt nicht die Grundzüge der bisherigen Planung. Die Grundziele des Bebauungsplans, die Sicherung des Charakters der historischen Gartenstadt, bleiben bewahrt. Allein die erlaubte Bautiefe wird geringfügig vergrößert. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche führt auch nicht zu negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft, da die zulässige Grundflächenzahl nicht verändert wird. Es kommt nur zu einer lagemäßigen, aber nicht zu einer mengenmäßigen Veränderung. Negative Auswirkungen auf die einheitliche Bauflucht zu den Straßenräumen durch die Erhöhung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zu befürchten, da zu den Straßenräumen Baulinien festgesetzt sind, auf die schon jetzt zwingend gebaut werden muss.

Mit den Änderungen werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch werden FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Am 26. April 2012 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Von den Bürgern wurden verschiedene Bedenken vorgebracht und diskutiert. Vor allem die Sorge gegenüber Veränderung und Verlust des Gartenstadt-Charakters der Siedlung stand den erweiterten Wohnwünschen entgegen.

Die aus der Bürgerversammlung gesammelten Anregungen wurden im Anschluss geprüft. Weder durch die als Alternative zur Festlegung der hinteren Baugrenze vorgeschlagene Abhängigkeit derselben von der Grundstückstiefe, noch durch eine Reduzierung auf eine 15m tiefe Baugrenze, lassen sich aber die beabsichtigten Ziele der Bebauungsplanänderung ausreichend verwirklichen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung und Beteiligung wird nun allen Betroffenen die Gelegenheit zur formalen Äußerung gegeben.

Die Bebauungsplanänderung wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit am 18.04.2011 befürwortet und als familienverträglich beurteilt.

3. Pro und Contra

Pro

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine flexiblere Grundstücksausnutzung ermöglicht. Dadurch sind größere, den heutigen Wohnbedürfnissen besser entsprechende Gebäude möglich.

Contra

Es wird vereinzelt zu subjektiv negativ empfundenen Beeinträchtigungen der gewohnten Nachbarschaft kommen. Einige diesbezüglich negative Stellungnahmen aus dem Gebiet liegen bereits vor.