

Anlage

Abwägung

1. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat hat am 24.11.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ gefasst (Beschluss-Nr. V/2010/09142). Die Bebauungsplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Am 26.04.2012 fand eine Informationsveranstaltung im Sinne der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Bebauungsplanänderung statt.

Der Stadtrat hat am 27.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 1. Änderung „Gartenstadt Nietleben“ bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. V/2012/11046).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 08.04.2013 bis zum 10.05.2013 stattgefunden. Im Rahmen der Auslegung gingen sechs Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Mit Schreiben vom 11.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen werden in die Abwägung eingestellt.

Alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Original während der Ausschuss- und Stadtratssitzung im Raum vorhanden und können auf Anfrage eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung wurde der Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nur auf die wesentlichen möglicherweise betroffenen Stellen beschränkt. Es sind in dieser Beteiligung keine Anregungen oder sonstige zu berücksichtigende Informationen eingegangen. Eine Abwägung ist deshalb nicht erforderlich.

2.1 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, in der Zustimmung zu der vorgelegten Planung geäußert wird oder die nicht von der Planung betroffen sind:

Landesverwaltungsamt, vom 14.05.2013

Fachbereich Umwelt, vom 13.05.2013

Untere Verkehrsbehörde, vom 14.05.2013

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, vom 07.05.2013

Energieversorgung Halle GmbH, vom 02.05.2013

Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd, vom 22.04.2013

Untere Denkmalbehörde, vom 08.07.2013

Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, vom 16.07.2013

Deutsche Telekom, vom 11.07.2013

3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die abwägungsrelevanten Teile der Stellungnahmen werden wörtlich kursiv sowie in der Rechtschreibung und Grammatik des Originals wiedergegeben.

Stellungnahme 1

Als wesentliches Argument sehen wir die besondere Enge der Grundstücksbreiten von 18m, aber auch die Ost-West-Lage in der Längsausdehnung.

Die Veränderung der Baufeldgrößen führt zu Nachteilen bei der Besonnung der Gebäudesüd-Fassaden aber auch zur Wertminderung der Immobilien.

Die zusätzlich von 14 Nachbarn unterzeichnete beigegefügte Unterschriftenliste vom 29.11.2011 beinhaltet folgenden Text:

Die nachfolgenden Unterzeichner lehnen die vorgesehene Erweiterung der Baufelder des B-Planes von derzeit 12 m auf 16 m grundsätzlich ab. Durch Ost-West-Lage und Begrenzung (18m) der Grundstücke würde eine Erweiterung der Baufelder für die jeweils nördlich gelegenen Bauten durch verlängerte Hochbauten, besonders in der Besonnung aber auch der Sichtbeziehungen, große Nachteile bedeuten. Gegen den Anbau von ebenerdigen Terrassen bestehen keine Bedenken.

Erläuterung:

Ein Anspruch auf eine freie Südfassade existiert nicht. Es gibt keine gesetzliche Regelung für einzuhaltende Besonnungsabstände und Sichtbeziehungen. Mit den in der Landesbauordnung formulierten Abstandsflächen werden gerade in Einfamilienhausgebieten gesunde Wohnverhältnisse auch in Bezug auf Belichtung sichergestellt.

Entlang einer von Nord nach Süd verlaufenden Straße werden dabei die nördlich stehenden Häuser im Tagesverlauf der Sonne regelmäßig durch die südlich benachbarten verdeckt werden. Durch die bereits bestehende Lage der Gebäude ergeben sich durch mögliche längere Gebäude daher keine grundsätzlich neuen Gegebenheiten.

Unerheblich ist dabei die Grundstücksbreite. Der schützende Abstand zwischen den Gebäuden bleibt durch die vorgeschriebenen Abstandsflächen von mindestens zweimal drei Metern immer ausreichend. Auch bei breiteren Grundstücken muss nur diese Abstandsfläche eingehalten werden.

Auf freie und unveränderliche Sichtbeziehungen besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch. Eine Sicherheit über gleichbleibende Sichtbeziehungen kann daher weder für bebaute Gebiete noch für bislang unbebaute Grundstücke bestehen.

Eine generelle Wertminderung der Grundstücke entsteht durch die Planung nicht. Verkehrswerte von Grundstücken sind auch subjektive Werte, durch Wahrnehmungen gelenkt und von vielschichtigen Faktoren abhängig. Für den einen sinkt dieser Wert durch subjektiv weniger Wohnqualität, für den anderen steigt er durch erweiterte Bebauungsmöglichkeiten.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme 2

Grundlegendes Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ soll die Sicherung des Gebietscharakters als historische Gartenstadt sein. Aber bei einer einheitlichen Bebauungstiefe von 16m wird gerade der gewollte Gebietscharakter verloren gehen. Für große Grundstücke am Stadtrand wird das kein Problem sein, aber kleinere Grundstücke, welche in der Mehrzahl sind, werden zugebaut und das Grün, das eine Gartenstadt charakterisiert, bleibt auf der „Strecke“.

Zur Zeit ist überwiegend noch ein Baubestand von 10-12 m Bebauungstiefe mit einigen Ausnahmen von großen Grundstücken am Heiderand (15 m), wo noch Platz für Grün ist.

Wird der Bebauungsplan so beschlossen, befürchten wir, dass es keine „Gartenstadt Nietleben“ in diesem Sinne mehr geben wird, sondern nur noch eine zugebaute Siedlung.

Verlierer werden Besitzer kleiner Grundstücke mit altem Baubestand sein, wozu auch wir gehören. Diesen kann es dann passieren, dass sie von beiden Seiten völlig zugebaut werden. Die Bebauungstiefe sollte sich schon nach Lage und Größe der Grundstücke richten und die bisherige größte Bebauungstiefe von 15 m nicht überschreiten.

Erläuterung:

Der Charakter der Gartenstadt wird als städtebauliches Bild vor allem von der Straße aus wahrgenommen. Der Erhalt dieses Charakters erfolgt im Bebauungsplan Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ durch eine Kombination verschiedener Festsetzungen zur Bauweise und Dichte. Die Regelung zur Tiefe der Bebauung ist dabei nur eine Festsetzung neben anderen, wie zum Beispiel der Festsetzung der maximalen Gebäudebreiten oder die Regelungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und der Grundflächenzahl

Die Wirkung auf die Straßen, den öffentlichen Raum, ändert sich durch die geänderte Festsetzung der Bautiefe kaum. Unberührt bleiben zudem die festgesetzten Versiegelungsgrade für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans. Diese Festsetzungen liegen deutlich unter dem für ein Allgemeines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaß und sichern weiterhin die deutlich geringere Dichte und damit auch den Charakter der Gartenstadt Nietleben. Gerade die Festsetzung zur Grundflächenzahl wurde bewusst nicht erhöht, um das gefürchtete „Zubauen“ zu verhindern. Da sich die Grundflächenzahl auf die Größe des Baugrundstücks bezieht, ist „Zubauen“ der kleinen Grundstücke nicht über das bisherige Maß hinaus möglich.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt legt mit den Regelungen über die Abstandsflächen die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mindestens notwendigen Abstände zwischen benachbarten Gebäuden fest. Mindestens drei Meter hat die Bebauung jeweils zu den Grundstücksgrenzen Abstand zu halten. Dies gilt unverändert unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2013

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme
	EVH	02.05.2013	Zustimmung
	Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft		Keine Bedenken
	Landesverwaltungsamt	14.05.2013	Keine Einwände, keine Belange berührt
	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	07.05.2013	steht Belangen nicht entgegen
	Polizeidirektion Süd	22.04.2013	Belange sind berücksichtigt
	Deutsche Telekom		Keine Bedenken
	Untere Denkmalbehörde	08.07.2013	Belange nicht betroffen
	Untere Verkehrsbehörde	14.05.2013	Keine Einwände
	Fachbereich Umwelt	13.05.2013	Keine Einwände