



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **V/2010/09142**  
Datum: 28.09.2010  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: Dezernat II Planen  
und Bauen

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.11.2010	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.11.2010	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben, 1. Änderung  
              - Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben zu ändern.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Teilgebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 Gartenstadt Nietleben gemäß Anlage 1 zu diesem Beschluss.
3. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.
4. Die 1. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Dr. Thomas Pohlack  
Bürgermeister

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben, 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben ist seit dem 29.05.2002 rechtswirksam. Im Zuge der Umsetzung der Planung 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, Anforderungen an derzeitige Wohnwünsche nicht mehr entsprechen. So ließen sich unter anderem Terrassen nicht mehr plankonform einordnen. Weiterhin ist die Unterbringung eines zweiten PKW-Stellplatzes bei einer Baufeldtiefe von 12,0 m vor der Garage schwierig und erlaubt nicht die Einordnung von Einfamilienhäusern, die für größere Familien zugeschnitten sind. Deshalb sollen alle überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet eine einheitliche Mindesttiefe von 16,0 m erhalten. Derzeit schon tiefer ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen bleiben davon unberührt.

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.

Die Teilgebiete 7 und 9 sowie die Teilfläche des Teilgebietes 6, die vom Habichtsfang und dem Marderweg begrenzt wird, sind nicht von der 1. Änderung betroffen. In der Teilfläche des Teilgebietes 6 ist auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der ausgewiesenen Baufelder ein Änderungsbedürfnis nicht gegeben. Im Teilgebiet 7 ist wegen der grundsätzlich abweichenden Bauungsform (z.T. Doppelhäuser), der jetzt schon höheren zulässigen Grundflächenzahl und der sehr geringen Grundstücksgröße ein Ausschöpfen der geplanten Änderung nicht möglich. Deshalb ist es geboten, das Teilgebiet nicht in die Änderung einzubeziehen. Im gesamten Teilgebiet 9 ist als einziges schon jetzt eine durchgängig tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Änderung erübrigt sich deshalb.

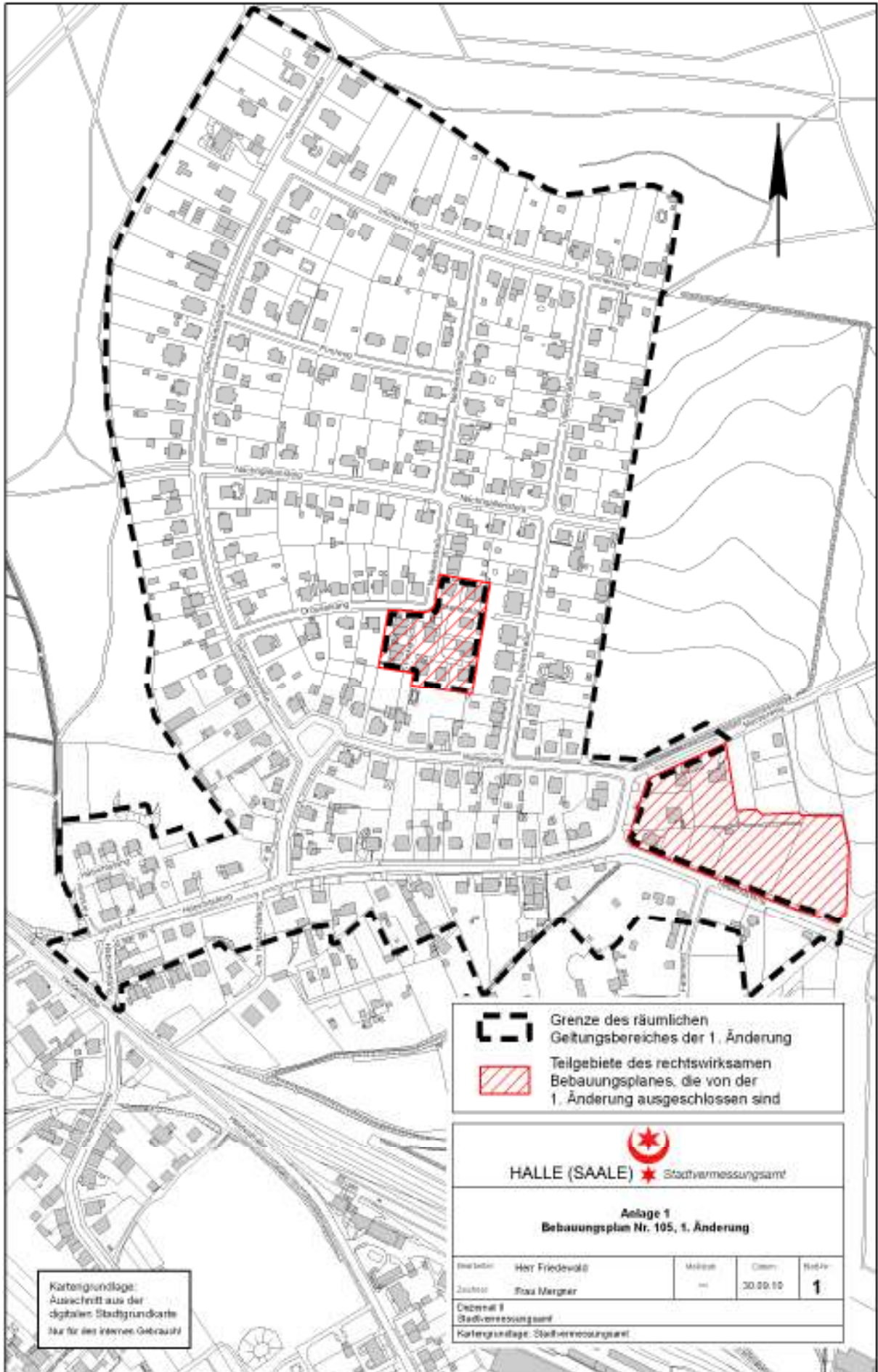
Der Änderungsumfang umfasst:



die Vergrößerung der Mindesttiefe 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, 8 und 10-13, sofern die jetzt schon festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht tiefer sind.

Für die 1. Änderung wird die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angestrebt. Der Änderungsumfang berührt nicht die Grundzüge der bisherigen Planung. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche führt nicht zu negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft, da die zulässige Grundflächenzahl nicht verändert wird. Es kommt nur zu einer lagemäßigen Veränderung, aber nicht zu einer mengenmäßigen. 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.

Die Familienverträglichkeitsprüfung wird im Verfahren durchgeführt.

Ergänzend weist die Verwaltung darauf hin, dass dieser Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften beinhaltet, die im März 2011 auslaufen. Diese sollen teilweise fortgelten. Dazu wird im Januar 2011 eine Vorlage vorgelegt. Eine Verknüpfung mit dieser Vorlage ist aus rechtlichen Gründen nicht zulässig.



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
-  Teilgebiete des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die von der 1. Änderung ausgeschlossen sind

  
**HALLE (SAALE)**  Stadtvermessungsamt

**Anlage 1  
Bebauungsplan Nr. 105, 1. Änderung**

Entwickler:	Herr Friedewald	Makro:	0,00	Stichtag:	30.09.10	Blatt-Nr.:	1
Zustand:	Frau Mergner						
Datum: 1.10.2010 Stadtvermessungsamt Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt							

Kartengrundlage:  
Auszchnitt aus der  
digitalen Stadtgrundkarte  
für den internen Gebrauch