

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 105, 1. ÄNDERUNG "GARTENSTADT NIETLEBEN"**

### **- BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG -**

#### **Gliederung:**

1. Erfordernis der Planänderung, Planungsanlass	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Verfahren	2
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
5. Planungskonzept	3
6. Begründung zur Festsetzungsänderung	3
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	7

## **1. Erfordernis der Planänderung, Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ ist seit dem 29.05.2002 rechtswirksam. Das vordringliche städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist es, den städtebaulichen Charakter der Gartenstadt zu bewahren. Damit sollen vor allem Entwicklungen verhindert werden, welche dieses schützenswerte städtebauliche Ensemble gefährden. So wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die unter anderem die Größe der Wohngebäude beschränken oder das Bauen in zweiter Reihe verhindern.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans in den vergangenen zehn Jahren hat sich gezeigt, dass die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 12,0, 13,0 bzw. 15,0 Metern, die sich eng an der Bestandsbebauung orientiert haben, den Anforderungen an derzeitige Wohnwünsche nicht gänzlich entsprechen. So gab es in den vergangenen Jahren vermehrt Vorhaben, die an den bisherigen engen bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans scheiterten, aber keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gartenstadt gehabt hätten, da sie meist in den hinteren Grundstücksteilen lagen. Dies betraf zum Beispiel Terrassen, kleinere Anbauten und Garagen. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gartenstadt Nietleben ist eine Auseinandersetzung mit diesem nicht optimal gelösten Zustand daher erforderlich.

In einem Rahmen, der den schützenswerten Charakter der Gartenstadt Nietleben nicht gefährdet, sollen die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert werden. Auch um eine einheitliche Regelung für alle Teilgebiete im Plangebiet zu erreichen, soll das geänderte Maß der maximalen Bautiefe überall 16 Meter betragen. Bereits heute existierende tiefere Baurechte bleiben von der Änderung unberührt.

Das Ziel dieser Änderung widerspricht den Grundgedanken des Bebauungsplans 105 für die Gartenstadt Nietleben nicht. Die Bewahrung der Strukturen und Charakteristiken der Gartenstadt steht weiterhin im Vordergrund.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 umfasst die Teilbereiche 1-5, 6 teilweise, 8 sowie die Teilbereiche 10-13 des Bebauungsplans Nr. 105. Die Teilbereiche 7 und 9 und der westliche Teil des Teilbereichs 6 sind nicht Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Diese Bereiche brechen aus dem sonst einheitlichen Bild der Gartenstadt Nietleben heraus und besitzen bereits anderweitige Festsetzungen zur Bautiefe.

## **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Verfahren**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Seit dem 29.05.2002 ist der Bebauungsplan Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ rechtswirksam. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich gemäß § 30 BauGB nach dem bestehenden Bebauungsplan.

Am 24.11.2010 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 (Beschluss-Nr. V/2010/09142) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2011 im Amtsblatt bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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 mit Begründung hat vom 08.04.2013 bis zum 10.05.2013 stattgefunden. Mit Schreiben vom 11.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Um den Anforderungen eines Bebauungsplans gerecht zu werden, dessen Hauptziel es ist den Charakter der historischen Gartenstadt Nietleben zu schützen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 105 eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt, die auch weiterhin Gültigkeit hat. Für die Bebauungsplanänderung wurden die Baugenehmigungen und Ablehnungen seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans betrachtet und in deren Bezug die Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft. Aus diesem Abgleich entwickelte sich der Handlungsbedarf zur jetzigen Bebauungsplanänderung.

#### **5. Planungskonzept**

Durch eine tiefere hintere Baugrenze sollen die Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung für die Hauptgebäude erhöht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dadurch in den unterschiedlichen Teilgebieten zwischen einem und vier Meter erweitert werden. In diesem Streifen können vor allem wachsende Wohnwünsche der Anlieger realisiert werden, wie sie in den vergangenen Jahren oft vorgetragen wurden. So verhinderten die engen hinteren Baugrenzen einfachste Vorhaben, wie Terrassen oder kleinere Anbauten. Dies würde dem Charakter eines gehobenen Stadtquartiers mit etwas größeren Einfamilienhäusern durchaus entsprechen. Auch lassen die vorhandenen Bautiefen von teilweise nur 12 Metern, in denen Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich zulässig sind, praktische Kombinationen wie Garage mit davor liegendem Carport oder Stellplatz nicht zu. Die Begrenzung bei 16 Metern Gebäudetiefe und die bereits festgesetzte Begrenzung der Gebäudelängen lässt allerdings auch keine übergroßen, dem Charakter der kleinteiligen Gartenstadt nicht mehr entsprechenden, Baukörper zu. Es kommt dabei im Wesentlichen nur zu einer lagemäßigen Veränderung, aber nicht zu einer mengenmäßigen.

## 6. Begründung zur Festsetzungsänderung

### 3.3 Bautiefe, hintere Baugrenze

*Nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung in den gekennzeichneten Teilgebieten 1-6, 8, 10-13 eine Bautiefe von 16 Meter festgesetzt, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht bereits tiefer festgesetzt sind.*

Das Maß der 16 Meter wurde gewählt, weil es praktischen Rasterungen in den Gebäudegrundrissen entspricht und im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden ein geeignetes Maß für ergänzende Terrassen bereitstellt. Durch die Bauanfragen der letzten Jahre wird die Sinnhaftigkeit dieses Maßes zusätzlich bestätigt.

Mit der Schaffung einer einheitlichen maximalen Bautiefe wird eine Gleichmäßigkeit zwischen den verschiedenen Teilgebieten erreicht. Es besteht kein belastbarer städtebaulicher Grund für eine Ungleichmäßigkeit. Die Kleinteiligkeit der Bebauung in den inneren Straßen der Siedlung wird vor allem durch die Gebäudelängen längs der Straße bestimmt. Hier sind weiterhin nur kürzere Gebäude zulässig als zum Beispiel in der Gartenstadtstraße mit ihren teilweise herrschaftlichen Villen. Die Auswirkungen der etwas größeren Gebäudetiefen auf das Ortsbild sind somit als geringfügig einzuschätzen. Die Stellung der Gebäude zur Straße bleibt zudem unberührt, da die dort festgesetzten Baulinien bestehen bleiben. Bei Erstellung des Bebauungsplanes waren die Bautiefen vor allem vom Bestand abgeleitet worden. Allerdings ist festzuhalten, dass die teilweise sehr konservierenden Festsetzungen des Bebauungsplans den geänderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenstehen.

Im Zuge der Bebauung der Gartenstadt Nietleben haben verschiedene Etappen zu verschiedenen Bautypen geführt. So sind die späteren Häuser an den inneren Straßen grundsätzlich viel kleiner als zum Beispiel die Villen in der Gartenstadtstraße. Dieser Grundzug wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudelängen geschützt. Die Gebäudetiefen haben auf das Ortsbild jedoch kaum Auswirkungen, da sie von den Straßen wenig wahrnehmbar sind.

Durch eine gleichmäßig festgesetzte Tiefe wird eine Gleichbehandlung in der als ein städtebauliches Bild angelegten Siedlung, im Bezug auf die Gebäudetiefen von den Straßen, erzielt werden, die heute nicht besteht.

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen der historischen Gesamtkonzeption, moderne Wohnwünsche und -vorstellungen umsetzen zu können.

Die Festsetzungen über den möglichen Versiegelungsgrad, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzungen der Gebäudelängen der Häuser entlang der parallel zu den Straßen verlaufenden Baulinien bleiben unberührt. Allein tiefere Häuser werden durch die Bebauungsplanänderung möglich.

Durch die neuen tieferen Baugrenzen kommt es in einigen Fällen zu Situationen, in denen die neuen überbaubaren Grundstücksflächen nah an hintere Flurstücksgrenzen heran oder sogar über diese hinaus in Nachbargrundstücke hereinreichen. Dies ist durch die unterschiedlichen Größen der durch die tieferen Baugrenzen begünstigten Grundstücke begründet.

Daraus könnten nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt verschiedene Interpretationsmöglichkeiten entstehen. Nach § 6 Abs. 1 BauO LSA gilt: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“ Für diesen Bebauungsplan soll ausdrücklich nicht an diese Grundstücksgrenzen gebaut werden dürfen. Um auf diesen Sachverhalt aufmerksam zu machen, wurde ein Hinweis in die Satzung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Grundsätzlich gilt für Baugrenzen, dass sie die bauplanungsrechtlichen Grenzen, in denen gebaut werden darf, festlegen. Flurstücksgrenzen sind dagegen veränderlich durch verschiedene Akte wie Zusammenlegungen, Teilungen oder Verkäufe von Teilflächen. Städtebauliche Planungen sind daher in der Regel nicht von den veränderlichen sondern an absehbar festen Flurstücksgrenzen wie von Straßenflurstücken abgeleitet.

Es bedarf immer einer besonderen städtebaulichen Situation oder Planungsabsicht, welche eine Grenzbebauung erfordert oder erlaubt. Dies wird in der Regel durch eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise bezieht sich nur auf die Gebäudelängen. Sonst entspricht sie dem Prinzip der offenen Bauweise mit deren Abstandsflächen.

Die Gartenstadt Nietleben besitzt eine städtebauliche Konzeption, welche auf einem historischen Idealbild basiert, dass Grenzbebauungen weder erfordert noch sind solche durch besondere Umstände entstanden.

Bereits heute zeigen sich die hinter den Wohnhäusern, außerhalb der Baugrenzen, gelegenen Bereiche deutlich durch Nebenanlagen und damit baulichen Anlagen wie Schuppen und Gartenhäuschen geprägt. Die überbaubare Fläche für Neuerrichtungen von Nebenanlagen ist durch Festsetzung weiterhin beschränkt. Für die dem Wald zugewandten Gartenzonen ist weiterhin zusätzlich ein Streifen von 10 bzw. 15 Metern hinter der hinteren Baugrenze festgesetzt, in dem Nebenanlagen allein zulässig sind. Durch das Verschieben der hinteren Baugrenzen, verschiebt sich auch der Streifen der Nebenanlagen um dasselbe Maß mit, da er in Bezug auf die rückwärtige Baugrenze festgesetzt ist. Die Streifen, in denen Nebenanlagen allein zulässig sind, werden aber auch weiter ihren Zweck erfüllen, die teilweise sehr tiefen Grundstücke, so weit wie möglich, von Nebenanlagen und damit Versiegelung freizuhalten. Eine höhere Beeinträchtigung des Ortsbildes ist im Verhältnis der großen Grundstücke nicht zu erwarten.

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist weiterhin nicht möglich. Dadurch, dass allein Einfamilienhäuser zulässig sind, besteht auch nicht die Gefahr nach hinten gereihter Doppelhäuser (z.B. zweimal 8 Meter), die den Charakter des Gebiets beeinträchtigen könnten.

Die unterschiedlichen Grundstückstiefen und -größen werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) am besten gewürdigt. Die Grundflächenzahl setzt das Verhältnis der maximalen Überbaubarkeit zur Grundstücksfläche setzt. Damit werden auf den ersten Blick größere Grundstücke bevorzugt. Die hintere Baugrenze und die festgesetzten maximalen Gebäudebreiten in Verbindung mit den Abstandsflächen setzen diese Ausnutzung jedoch in ein städtebaulich geordnetes Maß. Trotzdem sind die Grundflächenzahlen so gewählt, dass nie die kompletten, durch die Baulinien und -grenzen geformten, überbaubaren Grundstücks-

flächen voll ausgefüllt werden können. Die GRZ ist es somit, die vor allem die verträgliche Dichte für die Gartenstadt Nietleben festsetzt.

Die Eingriffsbilanzierung in der Bauleitplanung erfolgt über die Grundflächenzahlen, die den maximalen Versiegelungsgrad festsetzen. Da diese Festsetzung von der Bebauungsplanänderung unberührt bleibt, wird insgesamt keine höhere Versiegelung ermöglicht. Da somit keine neuen Eingriffe in Natur und Umwelt entstehen, bedarf es auch keiner Eingriffsbilanzierung.

Ähnliches gilt auch für die Garten- und Blockinnenbereiche, die nur lagemäßig minimal zusätzlich in Anspruch genommen werden können. Durch die Verschiebung der hinteren Baugrenze kann vereinzelt die GRZ mehr ausgenutzt werden, da für einige sehr große Grundstücke eine volle Ausnutzung bisher nicht möglich ist. Da die Eingriffsbilanzierung jedoch immer von der maximal möglichen GRZ ausgeht, ist dies bereits abgegolten.

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans war kein Ausgleich für Eingriffe erforderlich, da es sich beim Bebauungsplan Nr. 105 um die Überplanung einer historisch gewachsenen Siedlung handelt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt, dass kein Ausgleich erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der Planung zulässig sind. Dies sind zum Beispiel die Baulücken, die bereits vorher im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar waren.

Da die betroffenen Bereiche heute bereits intensiv genutzt sind, gehen mit der Änderung nur minimalste Auswirkungen auf Natur und Umwelt einher. Da die Festsetzung der GRZ und auch die Festsetzung inklusive der Überschreitung für Nebenanlagen (+50%) insgesamt unberührt bleiben und es sich um ein gewachsenes Gebiet handelt, bedarf es auch hier keiner erneuten Eingriffsbilanzierung.

Der Abstand der möglichen Bebauung zum Wald wird theoretisch um das Maß der Verschiebung der Baugrenze verringert. Das sind am Immenweg und der Gartenstadtstraße 1 Meter, an der Tulpenstraße 4 Meter. Der an der hinteren Baugrenze bemessene Streifen, in dem nach Bebauungsplan Nebenanlagen errichtet werden dürfen (2002 vorhandene Nebenanlagen besitzen Bestandsschutz), verschiebt sich ebenfalls um dieses Maß. Auf den bis zu 80 Meter tiefen Grundstücken sind die hinteren Bereiche schon vielfach mit Nebenanlagen bebaut und prägen diese Bereiche deutlich. Auch diesbezüglich kommt es durch die geringe Verschiebung der Grenzen für Nebenanlagen zu keinen merklichen Beeinträchtigungen.

Die durch die Bebauungsplanänderung größeren zulässigen Gebäude werden grundsätzlich einen größeren Schattenwurf erbringen. Die Besonnung ist allerdings lediglich allgemein im Rahmen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 BauGB zu beachten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Bauordnungsrecht abgedeckt, insbesondere durch die Regelung der Abstandsflächen in den Landesbauordnungen.

Durch Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zwischen Inkrafttreten des Bebauungsplans 2002 und dem heutigen Tage wurde die vorgeschriebene Abstandsfläche von 0,8 H auf 0,4 H reduziert. Diese Änderung der BauO LSA gilt unabhängig vom Bebauungsplan seit ihrem Inkrafttreten für alle Bauvorhaben.

Hinsichtlich der Verschattung ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass bereits heute bis auf das Teilgebiet 7 überall in der Siedlung zweigeschossige Gebäude und damit auch zum Teil erheblich größere Baumassen als im Bestand zulässig sind. Durch die Sonnenwanderung im

Tagesverlauf sind die Auswirkungen durch einzelne längere Gebäude als nicht wesentlich störend zu betrachten, da es mit der neuen Regelung nicht zu einer vollständigen Verschattung der Nachbargebäude über den gesamten Tagesverlauf kommen wird. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Bebauungsplanänderung somit nicht gefährdet.

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 des Bebauungsplans Nr. 105 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 Bauform (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. Für diesen Bereich erübrigt sich deshalb eine Änderung.

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet nicht eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen, sondern wird durch eine einfachere Ergänzung einer textlichen Festsetzung umgesetzt. Da nur dieser eine Sachverhalt berührt ist, ist eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit der Planzeichnung nicht notwendig. Durch die ergänzte textliche Festsetzung ist dieser eine Punkt ausreichend konkret darstellbar.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ bleiben von der Änderung unberührt.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Anpassung einer einzelnen Festsetzung. Mit der Vergrößerung der Bautiefe sollen der aktuellen Nachfrage entsprechend erweiterte Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Auswirkungen dieser Festsetzungsänderung wurden detailliert untersucht. Auswirkungen auf Natur und Umwelt entstehen nicht.

Die Anpassung der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans, den kleinteiligen Charakter der Gartenstadt Nietleben zu bewahren.

# Heute überbaubare Grundstücksflächen und zusätzliche Bauflächen

