

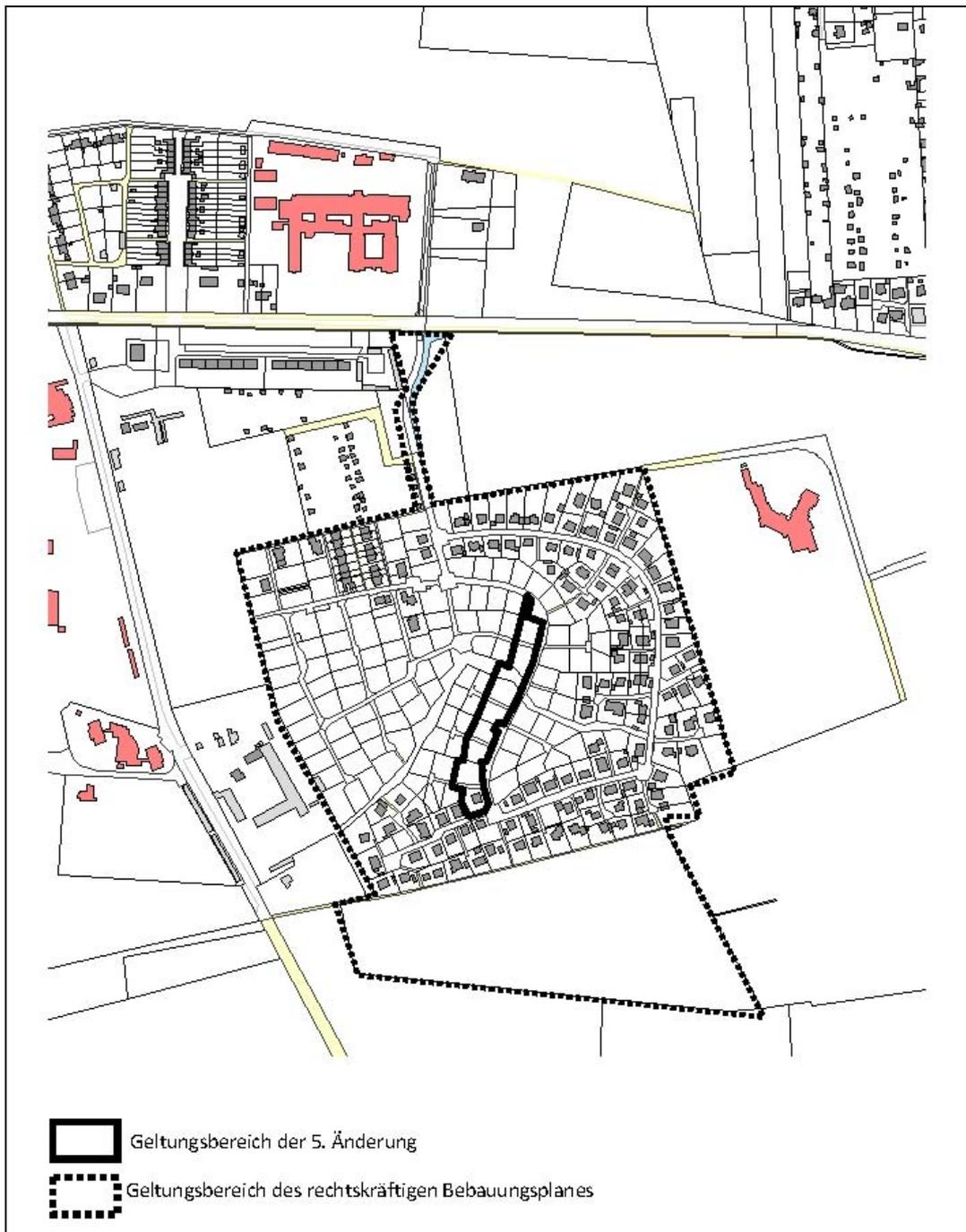
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB),
aber gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Angaben nach § 2 a BauGB

zur Satzung zur 5. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplans **Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich"**

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS:

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
1.1 PLANUNGSANLASS.....	3
1.2 VERFAHRENSABLAUF	3
1.3 BEREICH, AUF DEN SICH DIE ÄNDERUNG BEZIEHT	4
1.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
1.5 BESTANDSDARSTELLUNG.....	5
2. INHALT DER ÄNDERUNG.....	5
3. UMWELTBERICHT, NATURSCHUTZFACHLICHE KOMPENSATION.....	5
4. HINWEISE	6
4.1 BODENVERUNREINIGUNGEN	6
4.2 ARTEN- UND UMWELTSCHADENSRECHT.....	6
5. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	6

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich" setzt im Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Regelungen zur baulichen Dichte fest. Während für die überwiegenden Teile des Plangebietes die Errichtung von Einzelhäusern zwingend vorgeschrieben ist, sollen doch auf zwei Teilbereichen ausschließlich Doppelhäuser errichtet werden.

Diese Entwicklung ist nur zum Teil eingetreten. Die meisten Grundstücke können seit vielen Jahren nicht in Anspruch genommen werden, weil die Bauwünsche der Interessenten Einfamilienhäuser präferieren.

Da sich eine entsprechende Baulandnachfrage in letzter Zeit verstärkt hat, soll dieser Interessenlage stattgegeben werden und an Stelle der Inanspruchnahme unerschlossener Baugebietsteile hier eine Bautätigkeit ermöglicht werden.

1.2 Verfahrensablauf

Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich" wurde am 22.09.1996 rechtswirksam.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich" wurde am 20.06.2001 rechtswirksam.

Die 2. vereinfachte Änderung, bei der lediglich 2 Wegeflächen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in öffentliche Verkehrsflächen geändert wurden, wurde am 28.02.2002 rechtswirksam.

Gegenstand der 3. Änderung, die am 25.01.2007 rechtswirksam wurde, ist die Überplanung von Baugebietsteilflächen, auf denen im rechtswirksamen Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) und eine nichtüberbaubare Wohnbaufläche festgesetzt ist. Auf der ehemals festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wurde Wohnbaufläche festgesetzt. Auf der in der rechtskräftigen Bauleitplanung festgesetzten nicht überbaubaren Wohnbaufläche wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Zuge der 4. (vereinfachten) Änderung wurde die Mindestlänge für Gebäude in einem nordwestlichen Teilbereich, die Doppelhäuser und Hausgruppen im Sinne einer Mindestdichte erzwingen wollte, gestrichen. Es verblieb bei der festgesetzten maximalen Gebäudelänge von 34 m. Die Änderung wurde in 2013 rechtswirksam.

Für die hiermit vorliegende 5. vereinfachte Änderung wurde der Aufstellungsbeschluss am 01.12.2016 gefasst.

Auf eine frühzeitige Beteiligung wurde gemäß § 13 BauGB verzichtet.

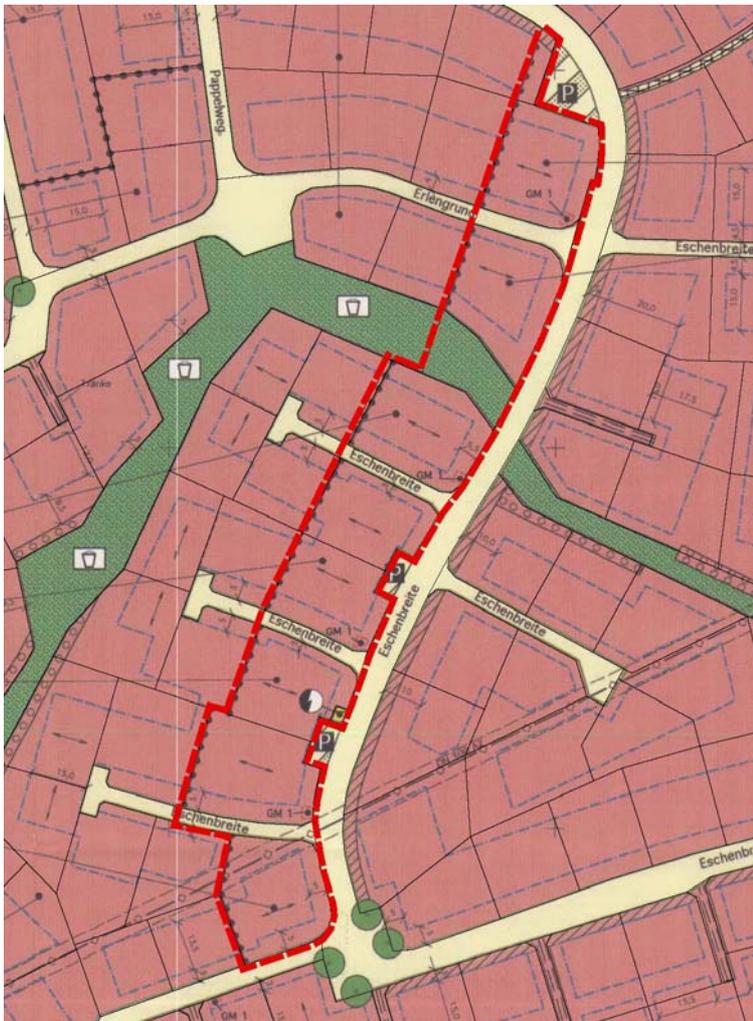
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist für den März / April 2017 beabsichtigt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel beteiligt.

Am wurde die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich" vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen.

1.3 Bereich, auf den sich die Änderung bezieht

Die fünfte Änderung bezieht sich auf einen zentralen Bereich westlich der Straße „Eschenbreite“. Der Bereich ist in der Urfassung des Bebauungsplans durch eine Nutzungsgrenze abgegrenzt. In diesem Bereich gelten die Vorschriften zur abschließlichen Errichtung von Doppelhäusern.

Abbildung: Bereich, auf den sich die Änderung bezieht



Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 100-9.(II) 95 mit überlagernder ALK - [ALK / 7/2016] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Der Bereich hat eine Größe von 0,66 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Haldensleben werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Eine Änderung des F-Plans ist nicht erforderlich.

1.5 Bestandsdarstellung

Die erschlossenen Teile des Baugebietes am Klingteich sind inzwischen mit Ausnahme des vorliegenden Änderungsbereiches nahezu vollständig besiedelt.

2. INHALT DER ÄNDERUNG

Hauptanlass der Änderung ist – wie oben bereits erwähnt – die Rücknahme der Vorschrift zur zwingenden Errichtung von Doppelhäusern.

Die ursprüngliche Planungsidee, in dem Teil des Baugebietes, der von der Haupterschließung relativ schnell erreicht werden kann, eine höhere Dichte zu erzwingen, ist im Sinne des kosten- und flächensparenden Bauens zunächst nachvollziehbar, muss aber dann hinterfragt werden, wenn eine entsprechende Nachfrage jahrelang ausbleibt. Die Bereitstellung einer Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen läuft Gefahr, auf unbestimmte Zeit unwirtschaftlich zu bleiben.

Die Tatsache, dass sich im zur Haupterschließung hin orientierten Teil des vorliegenden Änderungsbereiches schon verdichtete Bauformen angesiedelt haben, wird für die jetzt vorliegende Planänderung als unschädlich empfunden. Diese größeren Einheiten liegen, wie der B-Plan es steuernd erreichen wollte, am richtigen Standort im Baugebiet. Nach wie vor wäre es zwar wünschenswert, wenn sich weitere Gebäude in höherer Dichte ansiedeln würden, aber der zeitnahen Besiedelung wird hier der Vorzug gegeben.

3. UMWELTBERICHT, NATURSCHUTZFACHLICHE KOMPENSATION

Einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht.

Durch den vorliegenden B-Plan, 4. Änderung, werden keine Eingriffe vorbereitet, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich wären (vgl. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Insoweit sind zusätzliche Kompensationserfordernisse nicht zu verzeichnen.

4. HINWEISE

4.1 Bodenverunreinigungen

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde, anzuzeigen.

4.2 Arten- und Umweltschadensrecht

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

5. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Einer zusammenfassenden Erklärung bedarf es nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht.

Haldensleben, den

.....
(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung:



Bebauungsplanentwurf und Begründungsentwurf:

Dipl.-Ing. L. Winter

Bearbeitet im Auftrag der Thalen Grundstücksgesellschaft

Neuenburg, 04.05.2017