

Satzung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich"
vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

mit Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(Stand 22.10.2012)



Satzung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich"

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom folgende Satzung über die 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich" erlassen.

§ 1

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 100-9.(II) 95 besteht aus dieser Satzung.

§ 2

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 entfällt und wird durch nachfolgende textliche Festsetzung Nr. 4.1 ersetzt, die lautet:

4.1. Bauliche Anlagen sind nur mit Längen von maximal 34.00 m zulässig.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haldensleben, den _____

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), UND DES § 6 DER GEMEINDEORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DES STADTRATES DER STADT HALDENSLEBEN VOM DIE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANS NR. 100-9.(II) 95 „WOHNGEBIET AM KLINGTEICH“ IN HALDENSLEBEN ERLASSEN.

HALDENSLEBEN, DEN

..... (SIEGEL)

BÜRGERMEISTER RATSVORSITZENDER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT DER STADT HALDENSLEBEN HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 100-9.(II) 95 "WOHNGEBIET AM KLINGTEICH" BESCHLOSSEN. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM IM STADTANZEIGER HALDENSLEBEN.

2. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

NEUENBURG, DEN 22.10.2012
 PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER



3. ENTSCHEIDUNG FÜR AUSLEGUNG

DER STADTRAT DER STADT HALDENSLEBEN HAT AM DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN ÖFFENTLICHER SITZUNG GEBILLIGT UND ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND TRÄGERBETEILIGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM BIS ZUM ENTSPRECHEND § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, AM IM STADTANZEIGER HALDENSLEBEN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

5. PRÜFUNG DER VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

DER STADTRAT DER STADT HALDENSLEBEN HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM VOM STADTRAT DER STADT HALDENSLEBEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG WURDE IN DERSELBEN SITZUNG GEBILLIGT.

7. AUSFERTIGUNG

DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

HALDENSLEBEN, DEN

..... SIEGEL

BÜRGERMEISTER

8. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM IM STADTANZEIGER HALDENSLEBEN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.

HALDENSLEBEN, DEN

..... SIEGEL

BÜRGERMEISTER

12. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN, MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND/ODER MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HALDENSLEBEN, DEN

..... SIEGEL

BÜRGERMEISTER

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Satzung zur 4. vereinfachten Änderung

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

Entwurf

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB, Stand 22.10.2012)

INHALTSVERZEICHNIS:

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

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich" setzt im Planbereich Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Regelungen zur baulichen Dichte fest. Während für die überwiegenden Teile des Plangebietes Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 in Verbindung mit der offenen Bauweise und eine maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt wurden, sollte sich in einem nordwestlichen Teil eine deutlich dichtere Bauweise mit einer GRZ von 0,4, einer Mindestgebäuelänge von 14 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m entwickeln. 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 20.06.2012 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 Baugebietsteiflächen, 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.

Für die hiermit vorliegende 4. vereinfachte Änderung wurde der Aufstellungsbeschluss am gefasst.

Auf eine frühzeitige Beteiligung wurde gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Am wurde die 4. 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 vierte Änderung bezieht sich lediglich auf einen nordwestlichen Bereich nördlich und südlich des Eichenweges. Der Bereich ist in der Urfassung des Bebauungsplans durch eine Nutzungsgrenze abgegrenzt. Nur in diesem Bereich gelten die Vorschriften der Abweichenden Bauweise der Textlichen Festsetzung 4.1.

Abbildung: Bereich, auf den sich die Änderung bezieht



Der Bereich hat eine Größe von 2,65 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.

Auch die im Zuge der Neuaufstellung beabsichtigten Darstellungen werden durch die vorliegende Änderung des B-Plans nicht berührt.

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 Festsetzung einer Gebäudemindestlänge von 14,00 m.

Wie bereits ebenfalls erwähnt, sollte sich in einem nordwestlichen Teil eine deutlich dichtere Bauweise mit einer GRZ von 0,4, einer Mindestgebäuelänge von 14,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m entwickeln.

Die einzuhaltende Gebäuelänge wird derzeit über die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einer Mindestgebäuelänge von 14 m und einer Höchstgebäuelänge von 34 m geregelt.

Ohne dass ausdrücklich nur Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen wurden, ergibt sich hieraus indirekt der Zwang, mindestens Doppelhäuser oder Hausgruppen oder aber Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Letzteres wird dadurch gefördert, dass auch höhere Gebäude zulässig sind. Die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit hat hier eher deklaratorische Bedeutung, weil sie in den anderen Baugebieten zwar nicht ausgeschlossen, aber durch die Gebäudehöhenbegrenzung eher unwahrscheinlich ist.¹

Die ursprüngliche Planungsidee, in dem Teil des Baugebietes, der von der Hapterschließung am schnellsten 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 Hapterschließung hin orientierten Teil des vorliegenden Änderungsbereiches schon verdichteter 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 östlich hiervon direkt an der Hauptzufahrtstraße „Am Klingteich“ weitere Gebäude in höherer Dichte ansiedeln würden, aber der zeitnahen Besiedelung wird hier der Vorzug gegeben.

¹ Hierzu heißt es in der Begründung zum B-Plan Nr. 100-9.(II) 95 "Wohngebiet am Klingteich": Durch den Verzicht auf die Festsetzung der Geschossigkeit in den Bereichen der Doppel- und Einzelhäuser wird ermöglicht, daß interessante bauliche Lösungen mit der Unterbringung eines II. Vollgeschosses im Dach zum Tragen kommen können und deswegen hierdurch kein Trend zu höherer Bodenversiegelung zu verzeichnen sein wird.

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.

5. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Haldensleben, den

.....

(Bürgermeister)

(Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung:



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER

Bebauungsplanentwurf und Begründungsentwurf:

Dipl.-Ing. L. Winter

Bearbeitet im Auftrag der Thalen Grundstücksgesellschaft

Neuenburg, 22.10.2012