

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlagebeschluss

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt gemäß § 75 (2) GemO am	08.06.2018
Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Für die Bebauungspläne Nr. 524 'Niederfeld Nord, östlich der Niederfeldstraße' und Nr. 525 'Niederfeld Nord, westlich der Niederfeldstraße' wurde mit den derzeitigen Planungszielen am 28.10.2002 der bestehende Aufstellungsbeschluss konkretisiert und ergänzt. Das wesentliche Ziel der Planung war, eine geordnete Nachverdichtung in dem bis dahin nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet zu ermöglichen. Der ursprünglich das ganze Gebiet Niederfeld umfassende Geltungsbereich wurde in vier Pläne aufgeteilt, für die jeweils ein Entwurf erarbeitet wurde. Mittlerweile steht fest, dass die relativ kleinteiligen Festsetzungen in dieser Form nicht alle politisch so gewollt und auch nicht in letzter Konsequenz umsetzbar sind. Aufgrund der Reduktion der Festsetzungen ist es möglich, auch größere Bereiche des Gebietes wieder planerisch zusammenzulegen. Daher werden die Geltungsbereiche der o.g. Bebauungspläne zum Bebauungsplan Nr. 524 'Niederfeld Nord' zusammengefasst.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wird ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet überplant, das derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich geändert. Es werden auch keine darüber hinausgehende Nutzungen ermöglicht. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 3. April 2018

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)**
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25 eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 245)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), §§ 12 und 67 und 94 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)
- **Landesbauordnung (LBauO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), § 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 524 'Niederfeld Nord' befindet sich im Stadtteil Gartenstadt zwischen der Batschka- und Banater Straße bzw. der Bebauung entlang der Karlsbaderstraße im Norden sowie der Lüderitzstraße im Süden. Er wird westlich von der Kallstadter Straße und östlich vom Heuweg begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im angehängten Lageplan dargestellt und ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

3 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Anlass der Planung war, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 168 'Niederfeldsiedlung' die gewünschte Erweiterung der bestehenden, aktuellen Wohnanforderungen nicht mehr genügenden Bebauung auf den sehr großen Grundstücken sehr offen regelte. Nachdem dieser Bebauungsplan aufgrund eines Ausfertigungsmangels nichtig wurde, waren Bauanträge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund bereits bestehender, für diesen Bereich überdimensionierter Bebauung war eine Überformung der übrigen noch weitgehend erkennbaren Siedlungsstruktur sowie eine für eine Gartenstadt übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu erwarten. Ent-

sprechend wurde ein Aufstellungsbeschluss für die gesamte Niederfeldsiedlung mit dem Ziel gefasst, *die Siedlungsstruktur der Niederfeldsiedlung, ihren ökologischen Wert sowie die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten*. Gleichzeitig wurde auch die Erhaltungssatzung für das Gebiet mit dem Ziel beschlossen, die prägende Stadtgestaltung zu erhalten und durch die zu erwartende bauliche Entwicklung das Ortsbild der übrigen Siedlung nicht zu beeinträchtigen.

Im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplans stellte sich heraus, dass ein so großes, im Detail doch heterogenes Gebiet mit den geplanten sehr differenzierten Festsetzungen handhabbar kaum mit nur einem Bebauungsplan zu regeln ist. Aufgrund der großen Anzahl sich nur in Nuancen unterscheidenden Wohngebieten mit jeweils eigenen Festsetzungen würde die Planung zu komplex und unübersichtlich. Entsprechend wurde damals die Aufteilung des Gebiets in vier Geltungsbereiche (Bebauungspläne Nr. 517, 523, 524 und 525) sowie die Konkretisierung und Ergänzung der Planungsziele beschlossen.

Da die Planung bisher noch nicht abgeschlossen wurde, wurden bisherige Bauanträge nach § 34 BauGB i.V. mit den jeweiligen beschlossenen Planungszielen beurteilt und beschieden. Aus dieser praktischen Anwendung der noch nicht zur Satzung beschlossenen Ziele ergab sich, dass diese Art der sehr detaillierten und gleichzeitig engen Festsetzungen zu großen Schwierigkeiten in der Umsetzung führen. So ist z.B. in den rückwärtigen Anbaubereichen ausschließlich die Errichtung von giebelständigen Pultdächern zulässig – unabhängig von der Breite des Gebäudes. Die Komplexität kann dazu führen, dass die gewählten Festsetzungen Einschränkungen der Bauherren zur Folge haben, die so nicht gewollt waren.

Das eigentliche Ziel ist, die Erkennbarkeit der ursprünglichen Siedlungshäuser weitestgehend zu erhalten sowie den Gartenstadtcharakter auch nach einer notwendigen und gewünschten Nachverdichtung zu bewahren. Dies kann auch mit weniger differenzierten Festsetzungen erreicht werden. Relevant sind Regelungen zur überbaubaren Fläche, der Grundstücksversiegelung sowie der Kubaturen der Siedlungshäuser und deren rückwärtigen Ergänzung. Um eine Überausnutzung der einzelnen Grundstücke zu vermeiden, wird zudem die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Bereits heute ist der Parkdruck in einzelnen Straßen so hoch, dass auch eine Regelung der Stellplätze notwendig ist.

Da die Komplexität der Pläne zurückgenommen wird, können sie zum Teil auch wieder zusammengefasst werden. Der vorliegende Bebauungsplan fasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 524 'Niederfeld Nord, östlich der Niederfeldstraße' und Nr. 525 'Niederfeld Nord, westlich der Niederfeldstraße' zusammen. Ausgespart werden hierbei Bereiche, die ohnehin nicht der ursprünglichen Siedlungsstruktur entsprechen. Es handelt sich z.T. um Bereiche, in denen keine siedlungstypische Bebauung mehr vorhanden ist und die teilweise bereits im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss ausgespart waren. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist ausreichend und angemessen. Für einen Bereich östlich der Niederfeldstraße besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 428 'Nachtigalstraße', der ebenfalls nicht überplant werden soll.

Im Wesentlichen sollen folgende Regelungen getroffen werden, die aus dem bisher vorliegenden Entwurf (Beschluss vom 28.10.2002) zusammengefasst und vereinfacht abgeleitet sind:

- GRZ in der Regel 0,35;
für sehr kleine Grundstücke (südlich der Nachtigalstraße / westlich der Niederfeldstraße):
GRZ 0,4 (Überschreitung gemäß § 19 (4) BauGB bis 0,6)
- im Wesentlichen: Doppelhäuser
Teilbereiche mit giebelständiger Bebauung (entlang der östlichen Lüderitzstraße, der östlichen Peters- und Banater Straße sowie der Batschkastraße): offene Bauweise (beidseitiger Grenzabstand)
In der Regel ist an die Vorderhäuser anzubauen
- Abstand zur nichtangebauten Grundstücksgrenze in Zone A bei Doppelhausbebauung: mindestens 6,0 m
- Firstrichtung in Zone A: wie bestehende Siedlungshäuser
→ im Wesentlichen traufständig – Teilbereiche giebelständig (s.o.)
- Trauf- und Firsthöhen in Zone A im Wesentlichen wie die zugehörige Doppelhaushälfte - Teilbereiche mit giebelständiger Bebauung (s.o.): Traufhöhe ca. 4,5 m / Firshöhe ca. 9,2 m
- Traufhöhe Zone B: 6,25 m
Firshöhe Zone B: im Wesentlichen maximal wie in Zone A – Teilbereiche mit giebelständiger Bebauung (s.o.): maximal 9,5 m
- Dachgestaltung:
Zonen A: Satteldach
Dachneigung im Wesentlichen wie die der zugehörigen Doppelhaushälfte - Teilbereiche mit giebelständiger Bebauung (s.o.): Dachneigung > 45°
Zone B: Sattel- oder giebelständiges Pultdach – ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile auch Flachdach möglich
allgemein: Gauben in der Summe nicht mehr als 50 % der Dachbreite
- Zulässig sind im Wesentlichen zwei Wohneinheiten (WE) je Grundstück – ausnahmsweise ist eine dritte Wohneinheit zulässig, wenn die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können
- Stellplätze je Wohneinheit, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind:
2 Stellplätze im Einfamilienhaus
1,5 Stellplätze im Mehrfamilienhaus
- Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze vor der hinteren Baugrenze
- 40 % der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen
- Einfriedungen entlang der Straße dürfen max. 1,2 m hoch sein

Bei den geplanten Festsetzungen können drei Bereiche gebildet werden, die sich nur unwesentlich unterscheiden:

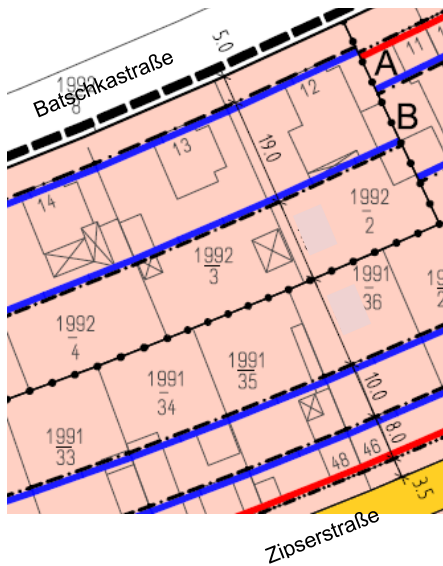
Bereich 1 entspricht dem überwiegenden Teil des Geltungsbereichs → Festsetzungsbasis

Bereich 2 entlang der östlichen Lüderitzstraße, der östlichen Peters- und Banater Straße sowie der Batschkastraße: giebelständige Bebauung – daraus folgen die übrigen Festsetzungen bzgl. der Bauweise, Trauf- und Firsthöhen und Dachneigung

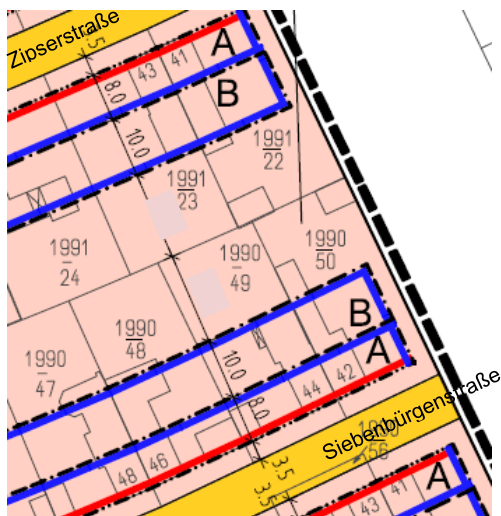
Bereich 3 westlich der Niederfeldstraße zwischen Nachtigal- und Lüderitzstraße: aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße: GRZ 0,4

Die Baugrenzen und Baulinien werden vornehmlich aus dem bisherigen Entwurf übernommen. Zone A entspricht jeweils den bestehenden Siedlungshäusern, die entlang der Straßen errichtet wurden. Zone B ist der Bereich, der für die rückwärtige Erweiterung vorgesehen ist.

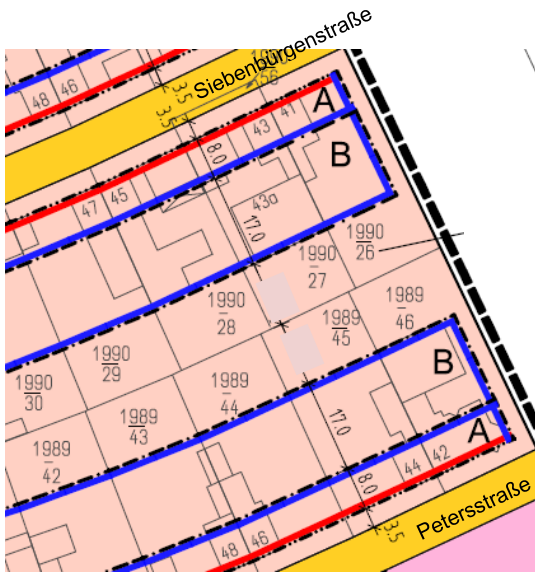
westlich der Niederfeldstraße – zwischen Batschka- und Zipserstraße:



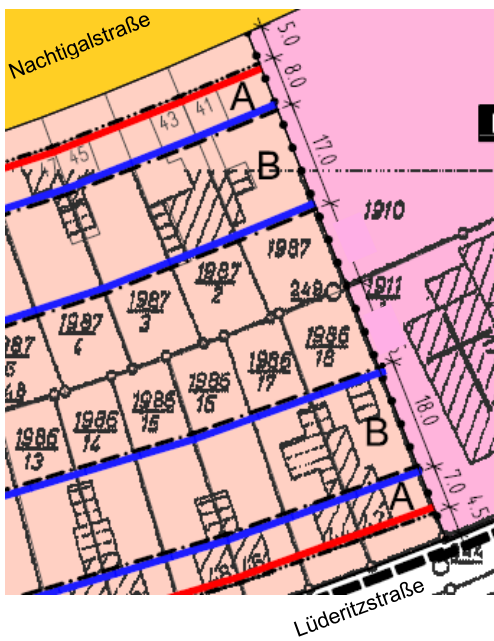
westlich der Niederfeldstraße – zwischen Zipser- und Siebenbürgenstraße sowie zwischen Peters- und Nachtigalstraße:



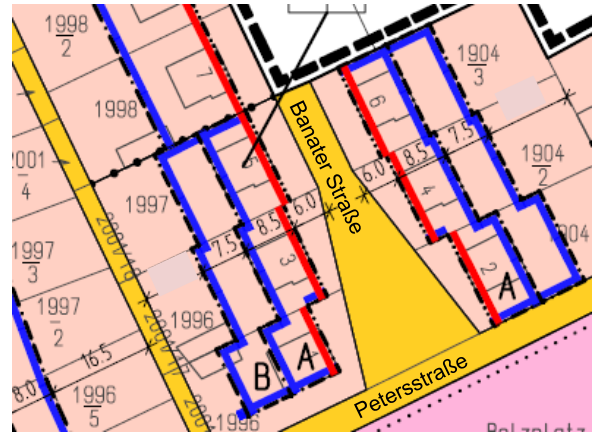
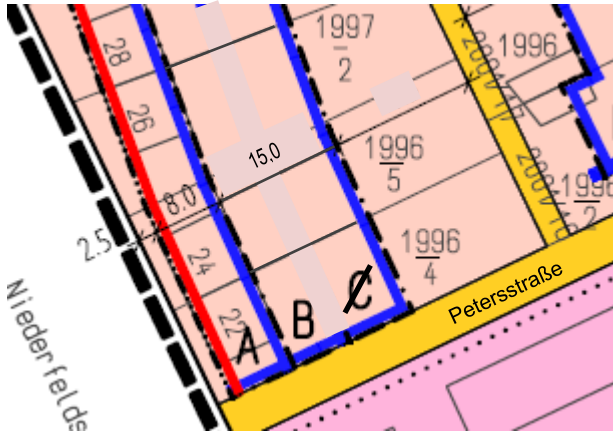
westlich der Niederfeldstraße - zwischen Siebenbürgen- und Petersstraße:



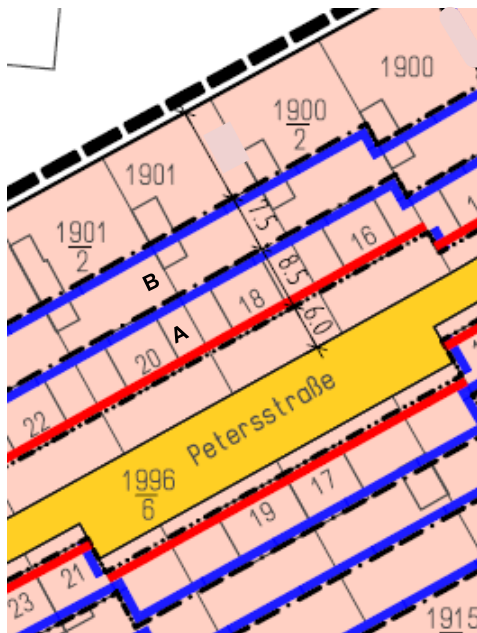
westlich der Niederfeldstraße - zwischen Nachtigal- und Lüderitzstraße:



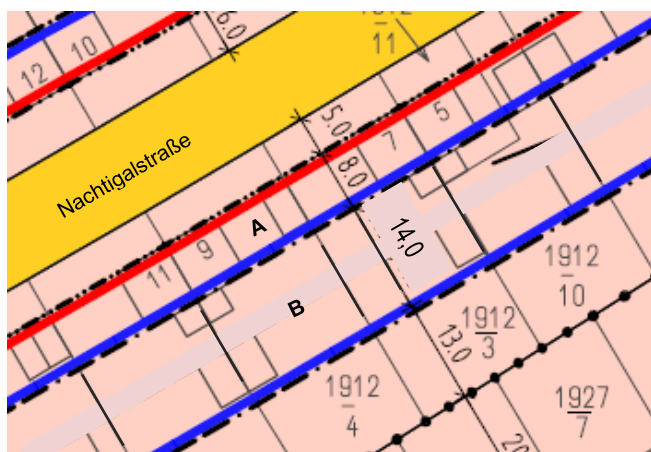
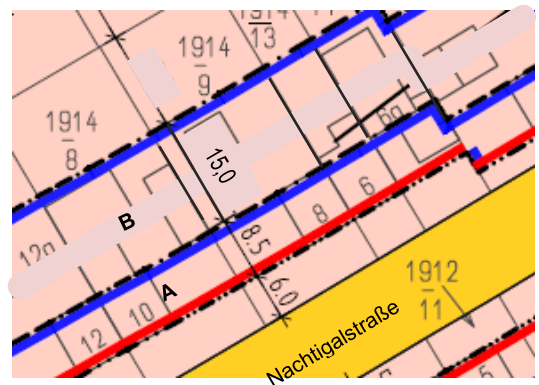
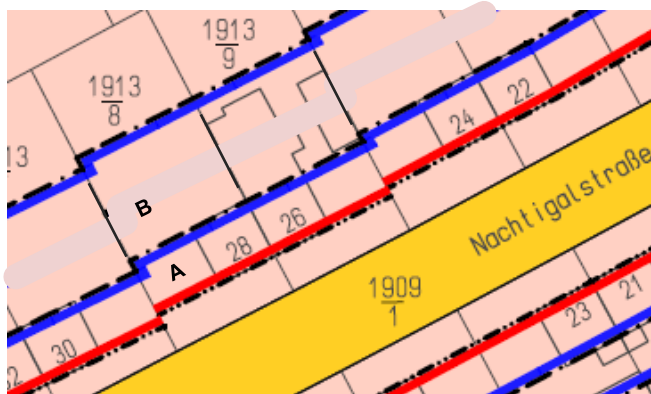
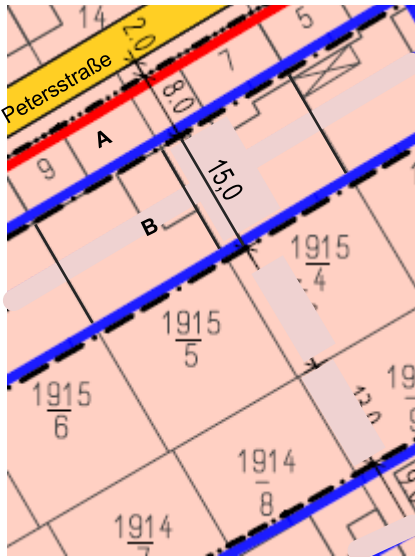
östlich der Niederfeldstraße - beiderseits der Banater Straße: Baulinie entlang der Siedlungshäuser – Zonen B und C werden zu Zone B zusammengelegt:



östlich der Niederfeldstraße - nördlich der Petersstraße: Baulinie entlang der Siedlungshäuser:



östlich der Niederfeldstraße - zwischen Peters- und Nachtigalstraße sowie südlich der Nachtigalstraße: Baulinie entlang der Siedlungshäuser – Zonen B und C werden zu Zone B zusammengelegt:



östlich der Niederfeldstraße - nördlich der Lüderitzstraße: Baulinie entlang der Siedlungshäuser:

