

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	18.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 36/2018 am	27.07.2018
Information/Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt gemäß § 75 (2) GemO am	29.09.2023
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 hinausgehenden Nutzungen ermöglicht. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch steht zu erwarten, dass die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. 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: 4. September 2023

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) ersetzt durch V 2129-32-2 v. 09.07.2021 I 2716
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057)
- **Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesbauordnung (LBauO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 8 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), §§ 30 und 31 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

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. Entsprechend 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.

Da die Planung bisher noch nicht abgeschlossen wurde, wurden bisherige Bauanträge nach § 34 BauGB i.V. mit den jeweiligen beschlossenen Planungszielen beurteilt und beschieden.

Die bisherigen Regelungen zum Erreichen dieser Ziele, die aus dem ursprünglich vorliegenden Entwurf (Beschluss vom 28.10.2002) zusammengefasst und vereinfacht abgeleitet wurden, beinhalten auch die Möglichkeit einer Aufstockung der Siedlungshäuser um ein Geschoss unter Beibehaltung des Doppelhauscharakters. Ursprünglich wurde diese Möglichkeit eröffnet, um noch eingeschossige Doppelhaushälften, deren Pendant vor 2002 bereits zweigeschossig errichtet wurde, anzugleichen. Aufgrund zwischenzeitlich errichteter Vorhaben ist erkennbar, dass dies zu unerwünschten Ergebnissen führen kann. Auf Anregung des Ortsbeirats Gartenstadt wird daher die entsprechende Festsetzung derart formuliert werden, dass die Kubatur der noch vorhandenen Siedlungshäuser im Hinblick auf Dachneigung, First- und Traufhöhe erhalten bleiben muss. Letztere kann im rückwärtigen Bereich verändert werden, sofern der Anschluss des Anbaus in Zone B dies erforderlich macht. Ebenso sind geringfügige Erhöhungen aufgrund energetischer Sanierung im hierfür erforderlichen Rahmen zulässig. Dies gilt auch bei gleichzeitigem Abgang beider Haushälften.

Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen der bisher formulierten Regeln ergeben sich aus Anfragen zur Bebaubarkeit der Grundstücke bzw. Bauanträgen:

- seitlicher Grenzabstand in Zone C / Bereich 4: ebenfalls 6.0 m
- Reduzierung des seitlichen Grenzabstandes in Zone A und C bei schmalen Grundstücken, um Haubreiten von mindestens 6,0 m zu ermöglichen
- Dachformen in Zone B: Sattel- und Pultdach je nach Firstrichtung sowie Dachneigung in Bereich 2
- Gauben: nur einreihig und mit Abstand zum Giebel
- Anzahl der Wohneinheiten: Gewerbeeinheiten werden wie Wohneinheiten berücksichtigt.
- Zufahrten: nur von Norden bzw. Süden
- 40 % Begrünung der Vorgartenfläche: im Bereich 4 auch für Zone C anzuwenden, unabhängig von der Bebauung
- bauliche Sichtschutzanlagen u.ä.: entlang öffentlicher Flächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (ergibt sich eigentlich aus der Festsetzung zu Einfriedungen – Formulierung dient der Verdeutlichung)

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
Bei Grundstücken mit einer Breite < 12,0 m kann der Abstand soweit reduziert werden, dass ein Wohnhaus von maximal 6,0 m Breite errichtet werden kann.
- Firstrichtung in Zone A: wie bestehende Siedlungshäuser
→ im Wesentlichen traufständig – Teilbereiche giebelständig (s.o.)
- Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen in Zone A: im Wesentlichen unverändert, auch bei gleichzeitigem Abgang beider Haushälften
Im rückwärtigen Bereich kann die Traufhöhe erhöht werden, sofern der Anschluss des Anbaus in Zone B dies erforderlich macht.
Eine geringfügige Erhöhung aufgrund energetischer Sanierung um das notwendige Maß ist zulässig.
Teilbereiche mit giebelständiger Bebauung (s.o.): Traufhöhe ca. 4,5 m / Firsthöhe ca. 9,2 m
- Traufhöhe Zone B: 6,25 m
Firsthöhe 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:
im Wesentlichen Sattel- oder giebelständiges Pultdach – ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile auch Flachdach möglich - First senkrecht zur Straße: Pultdach -First parallel zur Straße: Satteldach
in Bereich 2: auch Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Straße zulässig, dann Dachneigung > 45°
allgemein: Gauben in der Summe nicht mehr als 50 % der Dachbreite
mit Abstand zum Giebel
nur einreihig (keine zwei übereinanderliegenden Gaubenreihen)
- Zulässig sind im Wesentlichen zwei Wohneinheiten (WE) je Grundstück – ausnahmsweise ist eine dritte Wohneinheit zulässig, wenn die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können
Gewerbeeinheiten o.ä. werden auf diesen Wert angerechnet
- Stellplätze je Wohneinheit, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind:
2 Stellplätze im Einfamilienhaus
1,5 Stellplätze im Mehrfamilienhaus
- Grundstückszufahrten sind nur von Nord bzw. Süd zulässig
Abweichend hiervon sind im Norden im Bereich zwischen Niederfeld- und Banater Straße auch Grundstückszufahrten von diesen Straßen aus zulässig.
- Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze vor der hinteren Baugrenze

- 40 % der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen. Die Vorgartenfläche ist der Bereich zwischen Baulinie bzw. deren gedachter Verlängerung und öffentlicher Verkehrsfläche
- Einfriedungen entlang der Straße dürfen max. 1,2 m hoch sein
- Sichtschutzanlagen u.ä. sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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