

Stadt Aken (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 3, Wohngebiet „Amsel-Wald-Siedlung“ - 1. Änderung -

Begründung

1. Grundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 132).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient die vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation am 20.12.2006 bereitgestellte Kartengrundlage. Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 12.02.2007, Az: A17/3023/2007-8, erteilt.

3. Aktuelle Plangrundlage

Die Stadtverordneten der Stadt Aken (Elbe) haben in ihrer Sitzung am 07. Oktober 1993 den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet „Amsel-Wald-Siedlung“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 462-31./93).

Der Bebauungsplan wurde mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16. Dezember 1993 und seiner Bekanntmachung am 12. Januar 1994 rechtswirksam.

4. Ausgangssituation und Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 3 beinhaltet in seiner Ursprungsfassung 12 Baufelder. Bezüglich ihrer Bebauung wurden Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) wie folgt zugelassen:

- 3 Baufelder nur für Einzelhäuser (E),
- 1 Baufeld für Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D),
- 7 Baufelder für Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H),
- 1 Baufeld nur für Hausgruppen (H)

Von diesen 12 Baufeldern wurden bisher 7 Baufelder – darunter alle Baufelder, für die Einzelhäuser zulässig sind – vollständig bebaut.

Bis auf eine Ausnahme (Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses) blieben die weiteren 5 Baufelder unbebaut. Dabei handelt es sich ausschließlich um Baufelder mit der Ausweisung (D) und (H) bzw. nur (H).

Während von diesen 5 Baufeldern ein Baufeld vollständig erschlossen ist (Baufeld nördlich der Planstraße E), fehlen für die restlichen 4 Baufelder die Erschließungsanlagen.

Der ursprünglichen Planungsabsicht lag zugrunde, dass die mittels verbindlicher Bauleitpläne mobilisierten Wohnbauflächen durch eine verdichtete Bebauung möglichst intensiv genutzt werden sollten.

Dieser Planungsgedanke konnte in den ersten Jahren der Bebauung des Wohngebietes „Amsel-Wald-Siedlung“ auch umgesetzt werden, zumal die Baufelder mit einer reinen Einzelhausbebauung quasi als Signalfunktion die Bebauung dieses Gebietes attraktiv machten und die Inanspruchnahme der Hausgruppenbereiche unterstützten.

Konnten alle für Einzelhäuser ausgewiesenen Parzellen schrittweise einer Bebauung zugeführt werden, so lief jedoch die erst stagnierende und später dann verstärkt negative Bevölkerungsentwicklung der nun nur noch möglichen verdichteten Bebauung zuwider. Folgerichtig kam es zu einem Bebauungsstillstand.

Bauanfragen gab es ausschließlich für Einzelhäuser, die aber an der Unzulässigkeit dieser Vorhaben – und auch der fehlenden Erschließung – scheiterten.

Während die weitere Erschließung allein in Verantwortung des Erschließungsträgers steht, kann die fehlende Zulässigkeit hinsichtlich der Bebauung mit Einzelhäusern nur durch eine Korrektur des Bebauungsplanes behoben werden. Das dafür erforderliche Planverfahren obliegt der Stadt Aken (Elbe).

Die Planänderung soll nunmehr so erfolgen, dass städtebaulich vertretbar,

- die gesamte Wohnfläche innerhalb der Planstraßen A, D, E und F einheitlich für Einzelhäuser zur Verfügung gestellt wird,
- die Baufelder westlich der Planstraße B und nördlich der Planstraße C als direkt an die mehrgeschossige Bebauung angrenzende Bauflächen für Einzelhäuser ausgewiesen werden; die Option zur verdichteten Bebauung (Doppelhäuser) aber behalten und
- die Baufelder östlich der Planstraße B und südlich der Planstraße C als Übergangsbereiche in die freie Landschaft ausschließlich in so aufgelockerter Form mittels Einzelhäuser bebaut werden können.

Damit würde sich das Wohnpotential dieser Baufelder von bisher denkbaren 56 Wohnungseinheiten auf ca. 30 Wohnungseinheiten in etwa halbieren. Dieser Bedarfsansatz, zumal unter dem Aspekt eines höheren Kundeninteresses für den Einzelhaussektor, sollte wesentlich realistischer sein.

Diese Planänderung soll zudem dazu beitragen, den Abschluss der Bebauung des gesamten Plangebietes als Planungsziel zügiger zu erreichen.

5. Änderungsinhalt

Geplant ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unter Bezugnahme auf das unter Punkt VI. HINWEIS der textlichen Festsetzungen aufgeführte Füllschema der Nutzungsschablonen ausschließlich eine Änderung der zulässigen Haustypen in folgenden 5 Baufeldern:

1. Baufeld nördlich der Planstraße E von (D) und (H) auf **neu: (E)**
2. Baufelder westlich der Planstraße B und nördlich der Planstraße C von (D) und (H) auf **neu: (E) und (D)**
3. östlich der Planstraße B von (D) und (H) auf **neu: (E)**
4. südlich der Planstraße C von (H) auf **neu: (E)**

Da sich die Planungsabsicht allein auf die begrenzte Änderung der Bauweise in nur 5 Baufeldern bezieht und sich diese auf die Grundzüge der Planung nur unwesentlich auswirkt, soll die Planänderung entsprechend dem vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 1994 behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Aken (Elbe), 19.04.2007


Müller
Bürgermeister
der Stadt Aken (Elbe)

