STADT NAUMBURG (Saale)

Begründung

des 2. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 21 „Flemminger Weg“

Urschrift

STADT NAUMBURG (Saale)

Hilmar Preißer
Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Naumburg
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung

Aktueller Stand: August 2005

Präambel

Rechtsgrundlage dieses 2. Änderungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

- Bebauungsplan Nr. 21 „Flemminger Weg", bestehend aus dem Planteil, dem Textteil und der Begründung im Planstand 1. Änderung, rechtskräftig seit 13.10.2000

Ausgangssituation

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 03.03.2004 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 21 „Flemminger Weg" in einem Teilbereich zu ändern.
Die nachfolgenden Inhalte der 2. Änderung berühren die Grundzüge der Planung nicht. Deshalb wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren" durchgeführt.
Der Bebauungsplan Nr. 21 „Flemminger Weg" bleibt in Textteil, der Begründung und allen über die nachfolgenden Inhalte der 2. Änderung hinausgehenden Teilen der Planzeichnung weiterhin rechtsverbindlich.

Inhalt des 2. Änderungsverfahrens

Durch die Aufsiedlung des Wohngebietes in den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gegenüber der nach Doppel- und Reihenhäusern überwiegt. Die im Bebauungsplangebiet angebotenen Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sind fast vollständig belegt und es besteht weiterer Bedarf. Dem gegenüber werden die Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser nur wenig oder gar nicht angenommen. Innerhalb des Wohngebietes sind somit städtebaulich nicht vertretbare Lücken entstanden, die in absehbarer Zeit auch nicht bebaut werden.
Besonders sichtbar ist dies im Bereich des Fritz-Amann-Weges (Planstraße F). Die Ostseite, auf der im Bebauungsplan Einfamilienhäuser festgesetzt sind, ist bereits fast vollständig bebaut. Die Westseite ist dem gegenüber bisher nur mit einer Doppelhaushälfte belegt.

Vor diesem Hintergrund werden in den bisher nur mit Doppelhäusern zu bebauenden Bereich des Fritz-Amann-Weges Änderungen vorgenommen, die die Möglichkeit eröffnen, an diesem Standort auch freistehende Wohngebäude zu errichten. Dies betrifft die Flurstücke 40/39, 40/40, 40/41, 40/42, 40/43 und 40/44. Die Baugrenzen und Baulinien werden zu einem Baufenster über diese Grundstücke zusammengefasst. Somit wird die mögliche Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erweitert und die Bebauungsvariabilität vergrößert. Die geänderten Festsetzungen werden jetzt mit der Nutzungsschablone 39 definiert. Die bisher zutreffende Nutzungsschablone 15 entfällt für diesen Bereich.

Bei der 2. Änderung wurde davon ausgegangen, dass bereits eine Parzellierung vorgenommen worden ist. Diese soll beibehalten werden.

Die bisherige Firstrichtung parallel zur Straßenachse wird in senkrecht zur Straße geändert. So können giebelständige Wohngebäude, ähnlich wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, errichtet werden. Es entsteht ein städtebaulich geordnetes vertretbares Straßenbild. Würde die bisherige Firstrichtung beibehalten, könnten auf den betreffenden Grundstücken keine marktüblichen Wohngebäude entstehen, da diese Grundstücke zu klein wären, um die Abstandsflächen auf zunehmen.

Das Dachneigungsspektrum wird entsprechend den in den letzten Jahren gezeigten Bedürfnissen von bisher 40° – 45° auf 35° - 45° Dachneigung erhöht.

Um die relativ kleinen Grundstücke besser nutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 erhöht. Die maximal mögliche Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen bleibt erhalten.

Die Erschließungsanlagen des Fritz-Amann-Weges (Planstraße F) werden innerhalb dieses Verfahrens nicht geändert.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffes durch die Änderung der Grundflächenzahl

Durch die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich die maximal überbaubare Fläche innerhalb des Änderungsbereiches um insgesamt 223,9 qm. Diese zusätzliche Bebaubarkeit und die dadurch mögliche Versiegelung von Flächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs.1 NatSchG LSA dar. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 wurden die Eingriffsfolgen bewertet, der Kompensationsbedarf ermittelt und die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Demnach wird durch die Pflanzung von 35 Ahornbäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Flemminger Weg" im Bereich der so genannten „Fielmann-Allee" der durch die Erhöhung der GRZ mögliche Eingriff ausgeglichen.

Anlage:

Übersichtsplan (Basis rechtskräftiger Bebauungsplan) mit Kennzeichnung des von der Änderung betroffenen Bereiches des Fritz-Amann-Weges

Ausgefertigt:
Naumburg, den 10.10.05

Hilmar Preißer
Oberbürgermeister