

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Informationsvorlage

2009182/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau- und Umweltausschuss	Sitzung am: 30.07.2009 TOP: 2.4
Amt: Amt 63	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2009182/1
	Az.:	erstellt am: 13.07.2009

Betreff

**Sachdarstellung zu den textlichen Festsetzungen B-Plan 32 und den
festgestellten Verstößen durch die Bauherren**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	30.07.2009: Bau- und Umweltausschuss	30.07.2009	

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		21.07.2009

Beschlussentwurf

Gesetzliche Grundlagen:

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Vorbemerkung

In der Sitzung des Stadtrates am 14.7.05 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.32 „Thomas-Mann-Straße“ gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt 7/2005 veröffentlicht.

Inhaltlich wurde damit die Erschließung einer neuen Einfamilienhaussiedlung ermöglicht. Ursprünglich war die Thomas-Mann-Straße beidseitig mit jeweils 3 zweigeschossigen Wohnblöcken, getrennt durch einen 15m breiten Grünstreifen, bebaut. Die Blöcke wurden in den Jahren 2002-2003 abgerissen.

Die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, um eine extensive Bauflächenausweisung am Stadtrand zu verhindern.

Mit Inkrafttreten des B-Planes ist nun eine einseitige Bebauung für die Thomas-Mann-Straße vorgesehen, zusätzliche Wohnbauflächen wurden im Bereich der Hugo-Junkers-Straße sowie im Jürgenweg ausgewiesen und mittels einer neuen Erschließungsstraße (Stefan-Zweig-Straße) wurden beidseitig Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser geschaffen.

Planerische Zielstellung für den B-Plan 32

Das städtebauliche Konzept für den B-Plan 32 war:

- Entwicklung und Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet
- Entwicklung von städtebaulichen Strukturen im Einklang mit dem vorhandenen Ortsbild
- Formulierung der Bedingungen für die Neubebauung
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das grünordnerische Zielkonzept sah vor:

- Erhaltung und Entwicklung eines wertvollen, vorhandenen Grünbereichs
- Erhaltung von Hecken
- Weiterentwicklung von Grünstrukturen

Das Verkehrskonzept sah vor:

- Ausweisung einer neuen, zusätzlichen Erschließungsstraße im östlichen Teil des Plangebietes
- Erhaltung und Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Bei Bauvorhaben in B-Plangebieten ist eine Bewertung der naturschutzrechtlichen Eingriffe durchzuführen und Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Durch zusätzliche Versiegelungen durch Bauflächen und Verkehrsflächen entstand im B-Plan-Gebiet ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von

Wohnbaufläche 651 Wertpunkten

Erschließungsstraße 405 Wertpunkten
1.056 Wertpunkten

Dieser Eingriff sollte durch folgende grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden:

1. Rückbau der unbefestigten Straßenflächen
(Schotterdecke) und Erweiterung der öffentlichen
Grünfläche um diesen Bereich
 $(1179\text{m}^2 \times 0,4 \text{ (Aufwertung von 0,1 auf 0,5)}) =$ **471 WP**
2. Rückbau des Fußweges (Plattenbelag) und Zuführung
der Flächen zu den Hausgärten der Baugrundstücke im TG 1
 $464\text{m}^2 \times 0,35 \text{ (Aufwertung von 0,05 auf 0,4)} =$ **162 WP**
3. Heckenschluss durch Ergänzungspflanzung
für die östliche und westliche Hecke
 $300\text{m}^2 \times 0,3 \text{ (Aufwertung Hausgarten von 0,3 auf 0,7)} =$ **90 WP**
4. Aufwertung des öffentlichen Grünstreifens durch
Umwandlung von 1/3 der Rasenfläche in Gehölzfläche
 $1694\text{m}^2 \times 0,2 \text{ (Aufwertung von 0,5 auf 0,7)} =$ **339 WP**
1.062 WP

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund dieses Ausgleichserfordernisses wurden folgende textliche Festsetzungen im B-Plan getroffen:

§3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(2) Auf den Flächen für Anpflanzungen von Sträuchern sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB) dürfen zu den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu den öffentlichen Grünflächen keine Zu- und Abfahrten bzw. Zu- und Abgänge angelegt werden.

§4 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die östlich und westlich parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Laubgehölzhecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Folgende Arten sind für die Ersatzpflanzungen zu verwenden:

Berberis-Arten	Ligustrum vulgare
Crataegus-Arten	Lonicera-Arten
Carpinus betulus	Ribes-Arten
Fagus sylvatica	Spirea-Arten

- (4) Die östlich und westlich parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Hecken sind entlang der Grundstücksgrenze mit Laubgehölzen zu ergänzen, so dass seine fortlaufende Pflanzung entsteht.
Für die Ergänzungspflanzungen sind die unter §4 (1) genannten Arten zu verwenden (Pflanzbindung nach §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- (6) Die Heckenpflanzungen haben spätestens in der auf die Bauabnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Private Gartenflächen

- (7) Auf diesen Flächen sind Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngärten zulässig. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20% nicht überschreiten.

Mit diesen Festsetzungen sollte sichergestellt werden, dass

- Der naturschutzrechtliche Eingriff im Planungsgebiet ausgeglichen wird
- Durch Erhaltungs- und Pflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken im Plangebiet kostenintensive externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vermieden werden,

Sachlage:

Die Stadtverwaltung wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 19.3.2009 beauftragt, die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Heckenpflanzung zu überprüfen und durchzusetzen.

Dabei ist die Sachlage zu teilen in die „Heckenproblematik“ und die „Gartentorproblematik“

Die Festsetzungen zu den Hecken haben naturschutzrechtliche Gründe. Wie aus der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ersichtlich ist, werden diese Erhaltungs- bzw. Pflanzmaßnahmen benötigt, um den B-Plan mit ausgeglichener Bilanz letztendlich rechtskonform zu gestalten. Sicherlich hätten anstelle der Festsetzungen zu den Hecken auch außerhalb des B-Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden können – dies jedoch zu finanziellen Lasten der Grundstückseigentümer.

Die Festsetzungen zu den Hecken sind für die Bauherren zumutbar, umsetzbar und kostengünstig. Insbesondere auf der Westseite des Planungsgebietes sind die Baugrundstücke teilweise 40 – 45 m tief, so dass eine Heckenpflanzung bzw. Erhalt der Hecke problemlos möglich sind.

Die Festsetzung, keine Gartentüren und -tore zu den Wirtschaftswegen anzulegen, hat mehrere Gründe. Einerseits fehlen die Türbreiten für die Pflanzungen, andererseits resultiert das Verbot aus den städtebaulichen Erfahrungen der letzten Jahre. Die Wirtschaftswegen im Osten und Westen des Plangebietes sind historisch unter anderen Voraussetzungen entstanden.

Die Häuser der Robert-Blum-Straße sind größtenteils in geschlossener Bauweise errichtet, d.h. die Häuser grenzen aneinander; es gibt nicht die Möglichkeit, z.B. mit der Schubkarre Gartenabfälle auf die Straße zu fahren.

Die Häuser in der Rathenaustraße sind ebenfalls in geschlossener Bauweise errichtet. Hier kommt noch dazu, dass viele Anlieger zu DDR-Zeiten ihre Garagen an der hinteren Grundstücksgrenze mit Ausfahrt auf den Wirtschaftsweg gebaut haben. Der Wirtschaftsweg kann diese Funktion verkehrstechnisch weder von der Wegbreite noch vom Ausbauzustand leisten. Der Wegenutzung als Fahrgasse wird seitens der Stadt im Wege des Bestandsschutzes geduldet. Mit Aufstellung des B-Planes sollte aber auf jeden Fall vermieden werden, dass der Weg mit weiteren Nutzungen belastet wird. Die Gartentüren werden erfahrungsgemäß mit

Anträgen auf Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes bald zu Grundstückszufahrten für Garagen, Abstellplätzen usw. Dann wäre die Stadt in der Pflicht, den Weg auszubauen, um die vielfältigen Nutzungsansprüche verkehrstechnisch absichern zu können.

Das Erfordernis, über eine Gartentür eine rückwärtige Erschließung der B-Plangrundstücke sicherzustellen, besteht nicht, da die Wohnhäuser im Plangebiet in offener Bauweise errichtet wurden, d.h. die Grundstücksbreite ist so angelegt, dass neben Wohngebäude und Garage in jedem Fall auch noch eine Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zum Garten gegeben ist.

Bei der Überprüfung durch die Planungsabteilung und das Bauordnungsamt wurden im gesamten Plangebiet bisher auf 12 Grundstücken insgesamt 16 Verstöße festgestellt, die sich wie folgt darstellen:

Zerstörung der Hecke

Bei 8 Grundstücken wurden die vorhandenen Hecken teilweise oder vollständig zerstört. Bei zwei dieser Grundstücke sind zwar vorgeschriebene Laubgehölze nachgepflanzt worden, dies jedoch nicht durchgehend, sondern mit einem Zu- und Abgang zum westlich des Grundstücks verlaufenden Wirtschaftsweg. Weiterhin wurde bei einem Grundstück die zerstörte Hecke durch eine Pflanzenart (Thuja) ersetzt, welche hinsichtlich des Erreichens des naturschutzrechtlichen Ausgleichs keinen ökologischen Wert beisteuert. Bei drei weiteren Grundstücken stehen die Ersatz-/Ergänzungspflanzungen noch vollständig aus. Dahingegen konnten aber auch bei zwei Grundstücken schon entsprechende Ersatz-/Ergänzungspflanzungen vermerkt werden.

Anlegung einer Zu- und Abfahrt

Bei 3 weiteren Grundstücken ist zwar die zum Zeitpunkt des Erstellens des B-Planes vorhandenen ordnungsgemäßen Hecken von den Bauherren übernommen worden. Gleichzeitig wurde aber hier jeweils ein Zu- und Abgang zum westlich verlaufenden Wirtschaftsweg, jeweils mit einem Gartentor, angelegt. Die Hecken sind auf diesen Grundstücken somit unterbrochen und verhindern somit eine durchgehende Heckenbepflanzung an den Plangebietsgrenzen.

Falsche Ersatz-/Ergänzungspflanzung sowie Anlegung einer Zu- und Abfahrt

Bei einem Grundstück, hier war zum Zeitpunkt des Erstellens des B-Planes keine Hecke vorhanden, wurden Pflanzungen (Leylandzypressen), welche keinen ökologischen Wert besitzen, vorgenommen und zudem ein Zu- und Abgang zum westlich des Grundstücks verlaufenden Wirtschaftsweg angelegt.

Es ist festzustellen, dass mit einer Ausnahme alle Verstöße im westlichen Teil des Plangebietes zu verzeichnen sind, also bei den Baugrundstücken, die eine wesentlich größere Grundstücksfläche aufweisen als die Grundstücke im Bereich der Stefan-Zweig-Straße.

Wertung:

Nach Information der Köthen-Energie als Erschließungsträger für die meisten Grundstücke

im Plangebiet wurde in allen Kaufverträgen mit den Bauherren verankert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuerkennen und einzuhalten sind. Somit hatten die Bauherren bereits vor Baubeginn Kenntnis von der Existenz eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Unterzeichnung des Kaufvertrages ohne Information über das örtliche Baurecht ist allein dem Bauherren anzulasten.

Das Landesbaurecht hat den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt, für Wohnbauvorhaben in B-Plangebieten, welche den Festsetzungen der Bauleitplanung entsprechen, auf den Bauantrag mit anschließender Baugenehmigung zu verzichten und stattdessen im Genehmigungsverfahren das Bauvorhaben der Gemeinde lediglich anzuzeigen. Damit wird das Verfahren vereinfacht und zeitlich gestrafft – die Verantwortung für die satzungskonforme Umsetzung des Bauvorhabens liegt jedoch ausschließlich beim Bauherren bzw. dem beauftragten Planungsbüro. Es entfällt die theoretische Möglichkeit der Bauordnungsbehörde, im Zuge der Baugenehmigung Hinweise zu sonstigen Festsetzungen des B-Planes, die der Bauherr beachten muss, zu geben. Jeder Bauherr hat die Möglichkeit, sich in der Abt. Stadtplanung über geltendes Baurecht der Stadt Köthen zu informieren. Einige Bauherren haben diese Möglichkeit auch genutzt.



61.pdf