



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zu dem Bebauungsplan 1/03-16a

für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße. 1. Änderung“

Stand: 06.05.2023

Zusammenfassende Erklärung

Mit der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) wird dokumentiert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Es wird weiterhin dargelegt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziele der Planung

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ erfolgte die Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet. Aus technischen Gründen ergab sich eine Höhenlage der Straßen mehrere Dezimeter über dem anstehenden Gelände. Im Bebauungsplanverfahren war man noch, aufbauend auf dem Entwässerungskonzept, davon ausgegangen, dass die Höhenlagen der Erschließungsanlagen weitgehend dem Geländeniveau von 98,3 m ü. NN entsprechen werden.

Eine Lage der Erdgeschosebenen unterhalb des Straßenniveaus soll, nicht zuletzt aus Gründen der Barrierefreiheit und der Starkregenvorsorge, vermieden werden. Damit die aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangenen Entwürfe umgesetzt werden können, ist eine Anpassung der festgesetzten Höhe um genau das Maß, mit welchem die tatsächliche Höhe der Erschließungsanlagen von dem im Bebauungsplan angenommenen Geländeniveau von 98,3 m ü. NN abweicht, erforderlich. Diese Anpassung erfolgt grundstücks- bzw. baufensterbezogen.

2. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan Nr. 1/03-16 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bleibt unverändert erhalten. Es ergeben sich lediglich im Hinblick auf die im Bebauungsplan definierten Maximalhöhen Anpassungen um wenige Dezimeter.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1/03-16 wurden in Bezug auf die Umweltbelange Fachgutachten zum Artenschutz, zur Grünordnung, zum Verkehr / zur Erschließung des Plangebiets, zum Schall, zum Boden, zur Entwässerung und zur Besonnung mit solar- und energetischer Bewertung erarbeitet. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans (Nr. 1/03-16a) wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, die bestätigte, dass die vorgesehene Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen für die Besonnung unerheblich ist, soweit die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude um das entsprechende Maß angehoben wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1/03-16-a ergeben sich keine erheblichen Veränderungen gegenüber den in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/03-16 enthaltenen Ausführungen zum Umweltbericht. Die Planänderung führt also nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht bereits durch den B-Plan Nr. 1/03-16 ausgelöst wurden. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bleibt unverändert.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 06.12.2022 bis zum 30.12.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2022 zur Äußerung aufgefordert. Es gingen sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen zwar Stellungnahmen ein, diese enthielten aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung oder Anregungen, die eine Veränderung von Planinhalten nahelegen würden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (07.02.2023 – 08.03.2023). Parallel dazu holte die Stadt mit Schreiben vom 06.02.2023 erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Es gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen zwar Stellungnahmen ein, diese enthielten aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung oder Anregungen, die eine Veränderung von Planinhalten nahelegen würden.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden insbesondere folgende Anregungen vorgebracht:

In den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird unter anderem die Anpassung der Höhen kritisiert und in Frage gestellt, ob tatsächlich eine objektive Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans besteht. In diesem Zusammenhang wird auch Unverständnis darüber geäußert, dass den Wünschen der Bauträger nach mehr Spielraum bei der Höhenentwicklung mit der Bebauungsplanänderung entsprochen werden soll, wohingegen entsprechende Anfragen der Bauherrschaften in Baufeld 1 in der Vergangenheit negativ beantwortet wurden. Teilweise wird der Vorschlag geäußert, die Bauträger zu wechseln, in der Erwartung, dass sich damit die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung erübrigt.

Es ist verständlich, dass die Bauherrschaften, die bereits vor dem Einstieg in das Bebauungsplanänderungsverfahren den Bau ihres Eigenheims beauftragt oder begonnen haben und deshalb von der Bebauungsplanänderung nicht mehr bzw. nur mit erheblichen Zusatzkosten profitieren könnten, verstimmt sind. Von einer Ungleichbehandlung von Bauträgern und einzelnen privaten Bauherrschaften kann aber keine Rede sein. Beiden Parteien wurde zunächst mitgeteilt, dass eine Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 einzuhalten sind. Als sich herausstellte, dass eine Bebauungsplanänderung entgegen der ursprünglichen Einschätzungen doch erforderlich und möglich ist, wurden alle Käufer bzw. Kaufinteressenten informiert. Einige private Bauherrschaften haben daraufhin den Bau ihres Eigenheims zunächst aufgeschoben, um das Ende des Bebauungsplanverfahrens abzuwarten.

Ein Wechsel der Bauträger ist nicht möglich, weil die Stadt an die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens gebunden ist. Selbst wenn ein Bauträger seinen Verzicht erklären sollte, könnte die Stadt nicht frei wählen, sondern müsste auf die im Investorenauswahlverfahren ebenfalls prämierten Bauträger zurückgreifen.

Ein weiterer Kritikpunkt in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nimmt Bezug darauf, dass durch die Bebauungsplanänderung unterschiedliche Höhen, z.B. von zwei Doppelhaushälften möglich seien. Dies führe zu einem weniger einheitlichen Erscheinungsbild und könne die Effektivität von Photovoltaik-Anlagen beeinträchtigen. Beides seien relevante Aspekte beim Kauf der Grundstücke gewesen. Hierzu kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan, sowohl in der Ursprungsfassung als auch die Änderungsplanung, lediglich Maximalhöhen festsetzen. Bauherrschaften können diese Höhen ausnutzen, aber auch dahinter zurückbleiben. Folglich wäre auch bei einem Verzicht auf die Planänderung nicht sichergestellt, dass alle Doppelhaushälften identische Höhen aufweisen. Durch die Planänderung sind wahrnehmbare Unterschiede zwar wahrscheinlicher, aufgrund der geringen Veränderungen von 0,4 bis 0,9 m wird dies aber als vertretbar eingeschätzt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplans würde den Anregungen aus der Öffentlichkeit entsprochen. Allerdings ist in diesem Fall ist davon auszugehen, dass die bereits ausgewählten Bauträger der Baufelder 2 bis 5 von der Realisierung ihrer Projekte Abstand nehmen. Ob in diesem Fall andere Investoren gefunden werden könnten ist offen. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass auch andere Bauträger ihre Gebäude an dem tatsächlich vorhandenen Straßenniveau ausrichten würden und somit Probleme mit den Höhenfestsetzungen hätten. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellungen könnten somit nicht erreicht werden.

Standort- oder Konzeptalternativen innerhalb des Stadtgebiets

Da es sich lediglich um die Änderung eines Bebauungsplans handelt, die lediglich die Anpassung der Höhenfestsetzungen um wenige Dezimeter zum Gegenstand hat, kommen Standort- oder Konzeptalternativen nicht in Frage.