

Abwägungsbogen zur Aufstellung des Bebauungsplans 01-2013 btf "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) **Eingang nach Ablauf der Beteiligungsfrist!**
 § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens: **93a** Seiten: 2

Heike Erler
 Am Kraftwerk 22
 06749 Bitterfeld-Wolfen



Bitterfeld, 13.06.2014



Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen
 Geschäftsbereich III (Stadtentwicklung und Bauwesen)
 z. Hd. Herr Weber
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

Betreff: Abwägungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 01-2013btf "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" im Ortsteil Bitterfeld (Nr. 057-2014)

Sehr geehrter Herr Weber,
 Gemäß Ihrer Aussage vom 11.06. 2014 lege ich hiermit Widerspruch gegen den vom Ortschaftsrat Bitterfeld am 11.06.2014 gefassten o.g. Abwägungsbeschluss ein. Wie bereits in der Sitzung des Ortschaftsrates öffentlich geäußert, sehe ich wichtige Fragen bezüglich der von mir am 27.03.2014 eingereichten Anregungen nicht beantwortet.
 Unser Grundstück wurde ohne Einschränkungen erworben. Die jetzige Variante des B-Planes bedeutet einen Eingriff in das Eigentumsrecht (Artikel 14 des Grundgesetzes), da ca. 20 Jahre nach Erwerb des Grundstückes gravierende Einschränkungen bezüglich der Nutzung des Grundstückes vorgenommen werden. In anderen Wohngebieten sind derartige Einschränkungen bereits vor Erwerb des Grundstückes festgelegt.
 Die strikte Abgrenzung von Flächen, die nicht bebaut werden dürfen, auch nicht mit Nebenanlagen, muss entfallen. Das Grundstück „Straße Am Kraftwerk 3“ (Fam. Heitmann / Nichelmann) hat diesbezüglich keine Einschränkungen auferlegt bekommen. Diese unterschiedliche Festlegung widerspricht dem Grundsatz der Gerechtigkeit. Der genannte Sachverhalt ist im vorliegenden Abwägungsbogen (Lfd.Nr.93) nicht berücksichtigt.
 Hiermit erwarte ich, dass sowohl die Erläuterung zur Beschlussfassung überarbeitet wird, als auch Änderungen in den o.g. B-Plan eingearbeitet werden.
 Desweiteren erwarte ich eine schriftliche Information über die weitere Vorgehensweise in dieser Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Erler

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 OT Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

Wolf, 13.6.14
Städt.

Erläuterung zur Beschlussfassung

Das Haus Am Kraftwerk Nr. 22 ist mit dem östlich an dieses anschließenden Haus Nr. 23 durch einen verbindenden Anbau zu einem Zweifamilienhaus verbunden, das auf einem einzigen Flurstück errichtet ist. Das gesamte Flurstück ist als Teil des allgemeinen Wohngebiets (WA) festgesetzt. Es ist ca. 1.267 m² groß. Die umgebenden Flächen, die im privaten Eigentum Dritter stehen, sind als Grünflächen festgesetzt.

Nach den in dem Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen ist ein Grundstücksanteil von ca. 366 m², der im Bestand baulich nicht genutzt ist, als ein von Bebauung freizuhaltender Bereich vorgesehen (ca. 29 Prozent). Dies betrifft den südlichen "Rand" des Grundstücks. Die übrigen 71 Prozent des Grundstücks dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs bebaut werden.

In allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Regel-Obergrenze für die festzusetzende Grundflächenzahl von 0,4, wobei diese gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, (sonstige) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens 50 % überschritten werden darf. Hieraus ergibt sich für allgemeine Wohngebiete im Regelfall eine Begrenzung des bebaubaren Grundstücksanteils auf 60 % der Grundstücksfläche.

Somit wird für das mit den Häusern Am Kraftwerk 22 und 23 bebaute Grundstück durch den Bebauungsplan ein Bauanteilsanteil zugelassen, der bereits um 11% höher liegt, als dies in allgemeinen Wohngebieten in der Regel der Fall ist.

Eine unzulässige oder unangemessene Einschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks erfolgt damit durch den Bebauungsplan offensichtlich nicht.

Soweit in dem Bebauungsplan für andere Grundstücke keine entsprechenden Einschränkungen vorgesehen sind, ist dies aus den jeweils konkret gegebenen Grundstücksverhältnissen abgeleitet. Das dem Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept beruht darauf, dass für alle Wohngebäude die an diese rückwärtig anschließenden Grundstücksflächen mit einer Tiefe von mindestens 10 m für eine Überbauung zur Verfügung gestellt werden, soweit die Grundstückverhältnisse dies zulassen und die entsprechenden Flächen nicht bereits für Anbauten in Anspruch genommen sind. Dort, wo bereits im Bestand ein größerer Grundstücksanteil bebaut ist,

wurde dies entsprechend durch die Festsetzung entsprechend verminderter Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt, wobei auch in solchen Fällen der Bebauungsplan zusätzliche Erweiterungen der Bebauung nicht verbietet.

Der Abstand zwischen der rückwärtigen Fassade des "ursprünglichen" Gebäudes Am Kraftwerk 22 und der Grenze der nicht überbaubaren Fläche beträgt mindestens 12,5 m. Der bereits vorhandene Anbau weist eine Tiefe von ca. 7,5 m auf, so dass weitere ca. 5 m für eine abermalige "Verlängerung" des Anbaus zur Verfügung stehen. Dies ist für eine dem üblichen Rahmen entsprechende Grundstücksnutzung ohne Weiteres ausreichend.

Im Übrigen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ohne die Aufstellung des Bebauungsplans 01-2013 btf keinesfalls eine uneingeschränkte Bebauung des Grundstücks zulässig wäre.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben sind durch die Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) immer dann die §§ 34 oder 35 BauGB anzuwenden, wenn für ein Grundstück kein Bebauungsplan besteht. Dies ist nach der Aufhebung des Bebauungsplans 02/00 der damaligen Stadt Bitterfeld für den Bereich "Am Kraftwerk" der Fall.

Es spricht einiges dafür, dass das südlich der Straße Am Kraftwerk gelegene Grundstück Am Kraftwerk 22/23 ohne die Aufstellung des Bebauungsplans als Teil des sogenannten "Außenbereichs" gemäß § 35 BauGB anzusehen wäre. Erweiterungen oder Änderungen aller dort vorhandenen Gebäude würden in diesem Fall erheblichen Beschränkungen unterliegen, die faktisch einem bloßen "Bestandsschutz" entsprechen würden. Insbesondere eine bauliche Inanspruchnahme von Grundstücksflächen, die im Bestand als Gärten genutzt werden, für Nebengebäude wäre damit ausgeschlossen.

Selbst bei einer alternativ dazu – zumindest theoretisch – denkbaren Einstufung des Grundstücks als Teil des "unbeplanten Innenbereichs" gemäß § 34 BauGB wäre nicht von einer unbegrenzten Bebaubarkeit des Grundstücks auszugehen. Denn auch in dem unbeplanten Innenbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich u.a. im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es ist in davon auszugehen, dass hierdurch Beschränkungen für Gebäudeerweiterungen sowie die Errichtung von Nebenanlagen resultieren würden, die deutlich über die durch den Bebauungsplan erfolgenden Beschränkungen hinausgehen.

Somit erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplans keinesfalls eine "Schlechterstellung" des Grundstücks der Einwenderin (wie auch der übrigen Anlieger des Gebiets). Ganz im Gegenteil wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für die betreffenden Grundstücke erstmals die auf dem Grundstück

	<p>vorhandene Wohnnutzung dauerhaft städtebaurechtlich abgesichert.</p> <p>Darüber hinaus ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans für die Anlieger weitere Vorteile, so etwa die Möglichkeit, bei geplanten Gebäudeänderungen oder -erweiterungen anstelle des Baugenehmigungsverfahrens das mit erheblichen Erleichterungen für Bauherrn verbundene "Freistellungsverfahren" gemäß § 61 der Landesbauordnung zu nutzen.</p> <p>Beschlussfassung:</p> <p>Die nach dem Ablauf der Beteiligungsfrist bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingegangene Stellungnahme wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Kenntnis genommen. Soweit Änderungen des Bebauungsplans gefordert werden, wird der Stellungnahme weiterhin nicht gefolgt.</p> <p>Stimmverhältnis: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
--	--