

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes -

### 1. Ausgangssituation

Im Stadtteil Büschdorf befindet sich zwischen den vorhandenen Wohngebieten am Spargelweg und am Bierrain eine noch unbebaute, vorwiegend ackerbaulich genutzte Fläche im Außenbereich. Diese ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle als Wohnbaufläche mit einem Grünzug dargestellt. Sie liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 19.05.1993 zum Bebauungsplan Nr. 70 Delitzscher Str. / An der Reide.

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

Am 19.05.1993 wurde der Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat zum Bebauungsplan Nr. 70 Delitzscher Str./ An der Reide mit dem Ziel gefasst, dass Flächen für den Wohnungsbau geschaffen werden und damit eine Abrundung der Ortslage Büschdorf erfolgen soll. Aus dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 Delitzscher Straße/ An der Reide wurden die bereits rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 70.1, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle-Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben“ und Nr. 70.2, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle – Büschdorf Nord-Ost/ Am Diemitzer Graben“ mit den vorgenannten Zielen entwickelt. Für die Flächen, die im Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans Nr. 70.3 liegen, ist ein Investor an uns herangetreten, mit dem Ziel die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbauland mit Einfamilienhäusern zu entwickeln. Dafür ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

### 3. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Halle-Ost nördlich der Kreuzung Delitzscher Straße/ Käthe-Kollwitz-Straße. Im Westen und im Südosten grenzen die Wohngebiete Bierrain und Spargelweg an.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Nordosten befindet sich ein Waldstück, das laut Landschaftsrahmenplan einen geschützten Landschaftsbestandteil darstellt und gemäß dem Naturschutzgesetz des Landes als geschütztes Biotop erfasst ist. Südlich des Gebietes, an der Delitzscher Straße, befindet sich ein viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus.

Die Größe der Fläche des Plangebietes beträgt ca. 5 ha.

### 4. Planungsziele

Folgende Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluss genannt:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für ein Wohngebiet
- Schaffung der Voraussetzungen für öffentliche Grünzüge

## 5. Zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70 wurde am 19.05.1993 gefasst (Beschluss Nr. 93/I-38/812). Aus dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 Delitzscher Str./ An der Reide wurden die bereits rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 70.1, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle- Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben“ und Nr. 70.2, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle – Büschdorf Nord-Ost/ Am Diemitzer Graben“ entwickelt. Der verbliebene Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 70 wird mit einem Änderungsbeschluss, der zeitlich parallel mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt wird, verkleinert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 7/2013 am 24.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 02.05. bis zum 17.05.2013 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2013 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis 07.06.2013.

## 6. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Diese wurden durch die Verwaltung ausgewertet und einer internen Abwägung unterzogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten in seiner Stellungnahme eine abschnittsweise Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen befürwortet und den Hinweis gegeben, dass vor Inanspruchnahme der Fläche eine Abstimmung mit den bewirtschaftenden Betrieben erforderlich ist. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebietes ist hier keine abschnittsweise Erschließung vorgesehen. Abstimmungen mit dem Pächter zur Inanspruchnahme der Fläche sind bereits erfolgt.

Die HWS hat in der Stellungnahme das vorgeschlagene Mulden- / Rigolensystem für die Entwässerung abgelehnt. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist kein Mulden- Rigolensystem mehr vorgesehen. Eine Vorplanung der Entwässerung wird in enger Abstimmung mit der HWS erstellt. Diese sieht ein Trennsystem vor. Das Regenwasser wird über das vorhandene RRB des Baugebietes Spargelweg gedrosselt in den Diemitzer Graben eingeleitet. Nach der dazu erfolgten Vorbemessung muss das vorhandene Becken vergrößert werden.

Die HAVAG hat erhebliche Bedenken gegen eine Anbindung des Baugebietes an die Delitzscher Straße geäußert. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die Anbindung über den Spargelweg vorgesehen.

Es liegen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor, die eine Zunahme der Schallbelastung durch die Anbindung des neuen Baugebietes an die Delitzscher Straße bzw. an den Spargelweg befürchten. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde die zu erwartende zusätzliche Schallbelastung umfassend geprüft. Unverträgliche Belastungen sind nach dem Ergebnis der Begutachtung nicht zu befürchten.

In der Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Merseburg wird zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes eine Drosselung der Regenwasserableitung angeregt. Diese soll durch das Herstellen eines gesonderten Regen-Rückhaltebeckens erfolgen. Das Regenwasser wird über das vorhandene RRB des Baugebietes Spargelweg gedrosselt in den Diemitzer Graben eingeleitet. Nach der dazu erfolgten Vorbemessung muss das vorhandene Becken vergrößert werden.

Als nächste Verfahrensschritte sind die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

## 7. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung ist am 18.01.2013 erfolgt. Aufgrund der Planinhalte, die insbesondere Baugrundstücke auch für die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sowie Grünflächen für die Naherholung vorsehen, wird die Planung als familienverträglich beurteilt.

## 8. Pro und Contra

### Pro:

Es besteht kurz- und mittelfristig ein Bedarf an Flächen für den individuellen Eigenheimbau im Stadtgebiet. Dies belegt der letzte Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) vom Juni 2011 mit entsprechenden Erhebungen und Prognosen. Der Stadtteil Büschdorf ist ein Schwerpunkt der Bebauung mit Einfamilienhäusern in Stadtrandlage des Halleschen Ostens. Eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken ist hier zu erwarten. Die vorgesehene Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist eine maßvolle städtebauliche Arrondierung zwischen den vorhandenen Wohngebieten und eine Gestaltung des öffentlichen Grünzuges von Süden nach Norden vorgesehen.

### Contra:

Bei der Umsetzung der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Allerdings ist nur ein Teil dieser landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die restlichen Flächen können als Wohnbauland entwickelt werden und die Nachfrage nach weiteren Eigenheimstandorten im Osten von Halle abdecken. Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Erhaltung und Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild durch Neupflanzungen ab.

### Anlagen:

- Entwurf des B-Plans Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“, Stand 25.10.2013
- Begründung mit Umweltbericht, Stand 25.10.2013
- Städtebaulicher Gestaltungsplan zum Entwurf