

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

- Satzungsbeschluss -

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 Geltungsbereich 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 die Stadt herantreten, mit dem Ziel die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbauland mit Einfamilienhäusern zu entwickeln.

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 Geltungsbereich 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.

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.

Der Stadtrat hat am 18.12.2013 (Beschluss-Nr. V/2013/12012) den Beschluss gefasst, einen Teilbereich aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 als eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung B-Plan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost, Am Diemitzer Graben“ weiterzuführen. Des Weiteren wurde am 18.12.2013 durch den Stadtrat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“ bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. V/2013/12012).

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle vom 09.01.2014 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.3 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 17.01.2014 bis zum 18.02.2014 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18.02.2014 aufgefordert.

Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden in der Vorlage Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“ (V/2014/12833) in gleicher Sitzung vorab zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Stellungnahmen werden inhaltlich soweit sie den Planungszielen nicht entgegenstehen und das Gebot der Konfliktbewältigung berücksichtigt wurde, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

6. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger, die Siewert Projektentwicklung GmbH. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen (siehe auch Begründung Punkt 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung).

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:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden alle öffentlichen und privaten Belange und möglichen Konflikte ermittelt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Ergebnisse fanden insoweit Eingang in die Planung, dass zwischen widerstreitenden Belangen dem Gebot der Konfliktbewältigung in entsprechendem Maß Rechnung getragen worden. Allerdings konnten nicht alle Stellungnahmen berücksichtigt werden, da sie den Planungszielen entgegenstehen.

Anlagen:

- Begründung Teil A, Stand 18.06.2014
- Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzung (Teil B), Stand 18.06.2014
- Begründung Umweltbericht, Stand 18.06.2104
- Planzeichnung Biotoptypen-Bestand, Stand 18.06.2014
- Planzeichnung Biotoptypen-Planung, Stand 18.06.2014