



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06399**
Datum: 23.05.2007
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	22.05.2007	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	18.07.2007	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 8.1 Wohn- und Mischgebiet Halle-Büschdorf,
Delitzscher Straße, 4. Änderung - Änderungsbeschluss - Beschluss zur
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 8.1 Wohn- und Mischgebiet Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße in vier Teilbereichen in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 in der vorgelegten Fassung.
3. Der Entwurf ist öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 8.1, 4. Änderung, „Wohn- und Mischgebiete Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße“ Änderungsbeschluss Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Auf Antrag des Eigentümers der betroffenen Flächen sollen Änderungen der bisherigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 8.1 in vier bisher unbebauten Teilbereichen vorgenommen werden. Da sie sich auf wenige, eindeutig beschreibbare Punkte beschränken sollen sie rein textlich erfolgen, eine Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Zeitlich parallel sollen auch in einem räumlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 8.1 an der Delitzscher Straße Änderungen vorgenommen werden. Dieses Verfahren wird als dritte Änderung betrieben. Ein gemeinsames Verfahren ist wegen der unterschiedlichen Intensität des Änderungsumfangs nicht sinnvoll. Während durch die dritte Änderung ein teilweise neues Planungsrecht geschaffen werden soll, beschränkt sich die vierte Änderung auf den bereits beschriebenen sehr geringen Umfang. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung bleiben in allen wesentlichen Punkten gültig. Im Einzelnen soll folgendes geändert werden:

Doppelhausbebauung, (Teiländerungsbereiche 1, 2 und 3)

Durch die neue Höhenentwicklung im nördlich angrenzend mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 vorgesehenen Sondergebiet (Markt mit geringer Bauhöhe anstatt viergeschossiger Bebauung) haben sich auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Doppelhausbebauung geändert. Zudem werden originär zweigeschossige Doppelhaushälften am Markt kaum noch bzw. gar nicht mehr angenommen. Aus den oben genannten Gründen soll hier die bisherige Traufhöhenfestsetzung von mindestens 5,5 und höchstens 6,5 m auf höchstens 4,75 m verändert werden, dies bei ansonsten unveränderten Festsetzungen. Ziel ist eine Bebauung aus eingeschossigen Doppelhaushälften mit ausgebauten Satteldächern.

Änderung der Dachform in einem Bereich westlich der Wilhelm-Troll-Straße (Teiländerungsbereich 4)

In diesem Bereich besteht eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken für eingeschossige Einzelhäuser mit Walmdach. Zulässig sind bisher nur Satteldächer. Für den Haustyp mit Walmdach können nach den bisherigen Festsetzungen nur vier Grundstücke angeboten werden. Eine Entwicklung des Bereiches auch mit Walmdachhäusern und somit unterschiedlichen Dachformen ist städtebaulich verträglich. Sie erfordert wegen des Wegfalls der Rechtsgrundlage mit der Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2005 die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften. Eine Änderung ist nicht mehr möglich.

Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

Aus rechtlichen Gründen werden die örtlichen Bauvorschriften im gesamten Änderungsbereich aufgehoben.

Für das Änderungsverfahren wurde mit dem Veranlasser ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen.

Die Kinderfreundlichkeit der bisherigen Wohngebietsplanung wird durch die Änderungen nicht verschlechtert.

Satzung der Stadt Halle (Saale)

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße, erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert

durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S.769)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2006
(GVBl. LSA, S. 128)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst, sämtlich in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1:
Im Teiländerungsbereich 1 die Flurstücke 1855 bis einschließlich 1860;
Im Teiländerungsbereich 2 die Flurstücke 1887 bis einschließlich 1895;
Im Teiländerungsbereich 3 die Flurstücke 1955, 1957, 1959, 1960, 1962, 1963, 1964, 1966, 1967, 1968 und 1970;
Im Teiländerungsbereich 4 die Flurstücke 1861 bis einschließlich 1873 sowie 1882 bis einschließlich 1886.

2. Änderungen

2.1 Änderungen, die nur in den räumlichen Teiländerungsbereichen 1, 2 und 3 gelten

Die bisher geltende Mindestgrenze der Traufhöhe von 5,50 m wird ersatzlos aufgehoben. Die bisher geltende Höchstgrenze der Traufhöhe von 6,50 m wird auf 4,75 m geändert.

2.2 Änderungen für alle räumlichen Teiländerungsbereiche

- Die Örtlichen Bauvorschriften werden aufgehoben.
- Die Textliche Festsetzung Nr. 1.4 erhält folgenden neuen Wortlaut:
„Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind sofern es sich um Gebäude handelt, die mehr als 10 qm überbaute Fläche und mehr als ein Geschoss aufweisen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

3. Schlussbestimmungen

Alle unter 2. nicht erwähnten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der am wirksam gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 bleiben unverändert gültig.

Bestandteil dieser Satzung ist ein Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereiches.

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1,
Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße, erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S.769)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2006 (GVBl. LSA, S. 128)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst, sämtlich in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1:

Im Teiländerungsbereich 1 die Flurstücke 1855 bis einschließlich 1860;

Im Teiländerungsbereich 2 die Flurstücke 1887 bis einschließlich 1895;

Im Teiländerungsbereich 3 die Flurstücke 1955, 1957, 1959, 1960, 1962, 1963, 1964, 1966, 1967, 1968 und 1970;

Im Teiländerungsbereich 4 die Flurstücke 1861 bis einschließlich 1873 sowie 1882 bis einschließlich 1886.

2. Änderungen

2.1 Änderungen, die nur in den räumlichen Teiländerungsbereichen 1, 2 und 3 gelten

Die bisher geltende Mindestgrenze der Traufhöhe von 5,50 m wird ersatzlos aufgehoben. Die bisher geltende Höchstgrenze der Traufhöhe von 6,50 m wird auf 4,75 m geändert.

2.2 Änderungen für alle räumlichen Teiländerungsbereiche

- Die Örtlichen Bauvorschriften werden aufgehoben.

- Die Textliche Festsetzung Nr. 1.4 erhält folgenden neuen Wortlaut:

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind sofern es sich um Gebäude handelt, die mehr als 10 qm überbaute Fläche und mehr als ein Geschoss aufweisen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

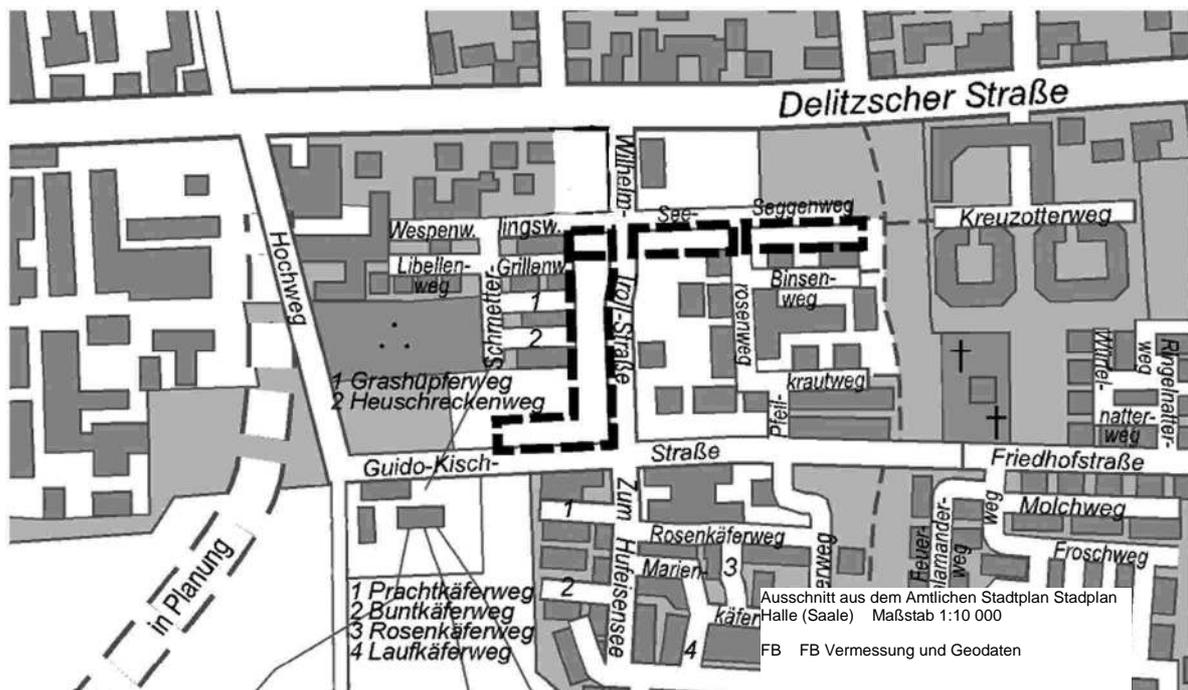
3. Schlussbestimmungen

Alle unter 2. nicht erwähnten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der am wirksam gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 bleiben unverändert gültig.

Bestandteil dieser Satzung ist ein Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereiches.

Bebauungsplan Nr. 8.1 4. Änderung

Stadt Halle (Saale)



Wohn- und Mischgebiete Halle-Büschdorf,

Delitzscher Straße

Begründung

Entwurf

Planungsbüro:

H + B Stadtplanung
Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Datum: 10.04.2007

Inhalt

<u>1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung</u>	7
<u>2. Räumlicher Geltungsbereich</u>	7
<u>3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren</u>	7
<u>4. Bestandsaufnahme</u>	8
<u>5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen</u>	8
<u>6. Umweltbelange</u>	8
<u>7. Stadttechnische Erschließung</u>	9
<u>8. Flächenbilanz</u>	9
<u>9. Planverwirklichung</u>	9
<u>10. Wesentliche Auswirkungen der Planung</u>	9

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Änderung der Traufhöhe im Bereich südlich des Seerosenweges (Bereiche für Doppelhausbebauung, Teiländerungsbereiche 1, 2 und 3)

Durch die neue Höhenentwicklung im nördlich angrenzend mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 vorgesehenen Sondergebiet (Markt mit geringer Bauhöhe anstatt viergeschossiger Bebauung) haben sich auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Doppelhausbebauung geändert.

Zudem werden originär zweigeschossige Doppelhaushälften am Markt kaum noch bzw. gar nicht mehr angenommen.

Aus den oben genannten Gründen soll hier die bisherige Mindestgrenze der Traufhöhe von 5,50 m entfallen. Die Höchstgrenze soll von 6,50 m auf 4,75 m verringert werden, dies bei ansonsten unveränderten Festsetzungen. Ziel ist eine Bebauung aus eingeschossigen Doppelhaushälften mit ausgebauten Satteldächern.

Änderung der Dachform in einem Bereich westlich der Wilhelm-Troll-Straße (Teiländerungsbereich 4)

In diesem Bereich besteht eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken für eingeschossige Einzelhäuser mit Walmdach. Zulässig sind bisher nur Satteldächer. Für den Haustyp mit Walmdach können nach den bisherigen Festsetzungen nur vier Grundstücke angeboten werden. Eine Entwicklung des Bereiches auch mit Walmdachhäusern und somit unterschiedlichen Dachformen ist städtebaulich verträglich. Sie erfordert wegen des Wegfalls der Rechtsgrundlage mit der Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2005 die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften. Eine Änderung ist nicht mehr möglich.

Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

Aus rechtlichen Gründen werden die örtlichen Bauvorschriften, für die nach der Landesbauordnung eine Befristung bis zum 20.12.2010 gilt, im gesamten Änderungsbereich aufgehoben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 erstreckt sich auf insgesamt vier räumliche Teiländerungsbereiche in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1:

Teiländerungsbereich 1, Allgemeines Wohngebiet westlich der Wilhelm-Troll-Straße/ südlich Schmetterlingsweg

Der Änderungsbereich umfasst eine Grundstückstiefe südlich des Schmetterlingsweges im Eckbereich der Wilhelm-Troll-Straße, er beinhaltet die Flurstücke 1855 bis einschließlich 1860 der o.a. Flur und Gemarkung.

Teiländerungsbereich 2, Allgemeines Wohngebiet südlich des Seerosenweges zwischen Wilhelm-Troll-Straße und Seggenweg

Der Änderungsbereich umfasst in einer Grundstückstiefe die Grundstücke südlich des Seerosenweges, zwischen der Einmündung in die Wilhelm-Troll-Straße im Westen und dem Seggenweg im Osten.

Teiländerungsbereich 3, Allgemeines Wohngebiet südlich des Seggenweges

Der Änderungsbereich umfasst in einer Grundstückstiefe die Grundstücke südlich des Seggenweges ab der Einmündung in den Seerosenweg im Westen bis zum Ende des Seggenweges im Osten.

Teiländerungsbereich 4, Allgemeines Wohngebiet westlich der Wilhelm-Troll-Straße/ nördlich Guido-Kisch-Straße

Der Teiländerungsbereich wird von Norden aus im Uhrzeigersinn umschrieben wie folgt begrenzt: Im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke, die südlich des Schmetterlingsweges liegen, dann weiter im Osten durch die Wilhelm-Troll-Straße und im Süden durch die Guido-Kisch-Straße, dann weiter im Westen durch die von der Guido-Kisch-Straße zum Schmetterlingsweg führende Grünfläche, weiter im Norden und Westen durch die rückwärtigen Grenzen der an der Guido-Kisch-Straße bzw. der Wilhelm-Troll-Straße liegenden Grundstücke wieder bis zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich des Schmetterlingsweges.

3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Die Teiländerungsbereiche liegen im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1, die im Jahr 2004 rechtswirksam wurde.

Hier sind gegenwärtig Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Bebauung ist im Bereich 1, der unmittelbar südlich des Schmetterlingsweges liegt, sowie in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 bisher zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen vorgesehen, im Bereich 4 eingeschossig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die Änderungen, die in ihren wesentlichen Teilen bereits unter Nr. 1 beschrieben wurden, berühren in allen räumlichen Teiländerungsbereichen die Grundzüge der Planung nicht.

Dies wird unter Nr. 5 dieser Begründung noch näher ausgeführt.

Die Änderungsbereiche sind insgesamt im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes 8.1 von untergeordneter Größe, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

4. Bestandsaufnahme

Die Änderungsbereiche sind gegenwärtig unbebaut und auch nicht anderweitig genutzt. Die Bereiche sind durch die angrenzenden Straßen verkehrlich angebunden, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Umgebend sind in den letzten Jahren überwiegend Einfamilienhäuser entstanden, außerdem gibt es noch einige unbebaute Baugrundstücke.

5. Änderungen der Festsetzungen

a) Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Da künftig entlang des Schmetterlingsweges eingeschossige Doppelhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen errichtet werden sollen, wird die bisherige Festsetzung der Traufhöhe von mindestens 5,50 und höchstens 6,50 m, die einer zwingenden Zweigeschossigkeit entsprach, geändert. Es wird jetzt eine Traufhöhe von max. 4,75 m festgesetzt.

Auf die städtebauliche Gestaltung des Gebietes wirkt sich das nicht negativ aus, da wie bisher eine einheitliche Bebauung mit Doppelhäusern, wenn auch in geringerer Traufhöhe, gewährleistet bleibt.

b) Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften

Mit der Novellierung der Landesbauordnung ist die Geltungsdauer der Örtlichen Bauvorschriften, die zuvor auf der Grundlage des § 90 BauO LSA, bzw. vor 2001 auf der Grundlage des § 87 BauO LSA der seinerzeitigen Fassung, in Neubaugebieten erlassen worden waren bis zum 20.12.2010 befristet worden.

Diese Befristung bewirkt mittelbar, dass heutige Verstöße kaum mehr sanktioniert werden können, da die Vorschrift, gegen die verstoßen wird ab Ende 2010 ohnehin nicht mehr einzuhalten wäre. Festsetzungen, an deren Durchsetzbarkeit derartige Zweifel bestehen mangelt es damit aber nunmehr an der Erforderlichkeit, die wiederum generelle Festsetzungsvoraussetzung ist.

Aus den vorgenannten Gründen werden die Örtlichen Bauvorschriften im Änderungsbereich insgesamt gestrichen.

c) Änderung der textlichen Festsetzung zu Nebenanlagen

Die Festsetzung wird der geänderten Definition genehmigungsfreier Gebäude der Bauordnung 2005 angepasst.

6. Umweltbelange

Die Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna zugelassen. Die Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe werden durch die Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Entsprechend wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichtes abgesehen.

7. Stadttechnische Erschließung

Die zur Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen sind sämtlich vorhanden.

8. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich Bauland, und zwar eine Gesamtfläche von ca. 9.450 qm.

9. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch private Bauvorhaben.

Der Veranlasser der Änderung, der zugleich Eigentümer der betroffenen Flächen ist, hat sich vertraglich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Wegen der theoretisch denkbaren Entschädigungsansprüche, die aufgrund der Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vor Ablauf der Siebenjahresfrist aus § 42 Abs. 2 BauGB entstehen könnten ist zunächst darauf zu verweisen, dass hier der Eigentümer selbst Veranlasser der Änderung ist und somit ein nachträgliches Entschädigungsverlangen kaum begründbar sein kann. Zusätzlich wird in dem städtebaulichen Vertrag zur Planungskostenübernahme der Ausschluss etwaiger Entschädigungsansprüche aus § 42 ff. BauGB vereinbart.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt).

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft verbesserte Voraussetzungen für die Ansiedlung nach wie vor nachgefragter Einfamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes. Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist gegeben.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planung nicht verursacht, da ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen wurde.