



HALLE ★ Die Stadt

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06907**  
Datum: 29.11.2007  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.02.2008	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.02.2008	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 8.1 Wohn- und Mischgebiete Halle- Büschdorf,  
Delitzscher Straße, 4. Änderung  
- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 Wohn- und Mischgebiete Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Dr. Thomas Pohlack  
Beigeordneter

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung  
**Bebauungsplan Nr. 8.1**  
**Wohn- und Mischgebiete Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße**

**4. Änderung**

**Satzungsbeschluss**

Auf Antrag des Eigentümers der betroffenen Flächen sollen Änderungen der bisherigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 8.1 in vier bisher unbebauten Teilbereichen wie folgt vorgenommen 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. 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. 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.

Der Stadtrat hat den Beschluss zur Aufstellung der Planänderung und zur öffentlichen Auslegung am 18.07.2007 gefasst. Die öffentliche Auslegung ist vom 13.08.2007-14.09.2007 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.05.2007 um Stellungnahme gebeten worden.

Nachfolgende Behörden und TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Handwerkskammer Halle

**Nachfolgende Behörden und TÖB haben Stellungnahmen abgegeben, über die keine Abwägung erforderlich ist, da sie zur 4. Änderung keine entsprechenden Anregungen enthalten:**

- Deutsche Telekom AG
- Energieversorgung Halle GmbH
- Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH
- Industrie- und Handelskammer Halle- Dessau
- Landesbetrieb Bau
- Landkreis Saalkreis
- Polizeidirektion Halle
- Landesverwaltungsamt
- Stadtwirtschaft GmbH Halle

Es ist somit insgesamt kein Abwägungsbeschluss erforderlich.

**Der zum Satzungsbeschluss vorliegende Plan entspricht dem zur öffentlichen Auslegung beschlossenen Entwurf unverändert.**

**Die Familienverträglichkeit der Planung wurde bereits in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses geprüft und bestätigt, abweichende neue Erkenntnisse liegen nicht vor.**

**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 27.02.2008 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 sämtliche Flurstücke 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 30.06.2004 wirksam gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 bleiben unverändert gültig.

**Bestandteil dieser Satzung ist ein Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereiches.**

**S t a d t H a l l e ( S a a l e )**

# Bebauungsplan Nr. 8.1

## 4. Änderung



**Wohn- und Mischgebiete Halle-Büschdorf,**

**Delitzscher Straße**

Begründung

**Planungsbüro:**

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

Datum: 16.01.2008

## Inhalt

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

## 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.