



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07274**  
Datum: 04.06.2008  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: Dezernat Planen, Bauen  
und Umwelt

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.08.2008	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.08.2008	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 70.1 Wohnbebauung Halle-Büschdorf/ Diemitzer Graben, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 70.1, Wohnbebauung Halle-Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben (Satzungsbeschluss vom 24.03.2004, Beschluss-Nr. III/2003/03836) in dem Teilbereich der in der Anlage gekennzeichneten Fläche zu ändern (1. Änderung).
2. Der Änderungsbereich des B-Planes umfasst ein ca. 6,3 ha großes Gebiet.  
Der Geltungsbereich wird begrenzt:
  - im Westen durch das Flurstück 2075 der Gemarkung Büschdorf, Flur 1 und folgt der bestehenden Bebauung der Bitterfelder Straße, der Wolfener Straße und des Bierrains
  - im Norden durch das Regenrückhaltebecken am Diemitzer Graben
  - im Osten durch die Flurstücke 2210, 5/17 und 5/15 der Gemarkung Büschdorf, Flur 1
  - im Süden durch die bestehende Bebauung der Delitzscher Straße
3. Die 1. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.
4. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung  
Bebauungsplan Nr. 70.1,  
„Wohnbebauung Halle-Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben“**

**Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 70.1 ist seit dem 31.03.2004 rechtswirksam.

Auf Antrag des Erschließungsträgers sollen Änderungen des Bebauungsplanes 70.1 in den bisher noch vorwiegend unbebauten Teilbereichen östlich des Bierrains vorgenommen werden. Der Änderungsbereich wurde als Anlage beigefügt. Hierbei geht es im Wesentlichen um folgendes:

Der Bebauungsplan Nr. 70.1 sieht derzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf vor, die für ein kirchliches Gemeindezentrum gedacht war. Die evangelische Kirche als Trägerin einer solchen Einrichtung und Grundstückseigentümerin beabsichtigt nicht mehr, dieses Gemeindezentrum zu bauen. Dies führt zu dem Antrag auf Umwandlung in Wohnbauflächen. Damit einher gehend muss in diesem Bereich die Erschließung angepasst werden, um eine günstigere Parzellierung der Fläche zu erreichen.

Im Bereich südlich des Diemitzer Grabens soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan geplante Erschließungsanlage in ihrer Straßenführung in Teilbereichen geringfügig geändert werden, um verbesserte Grundstückszuschnitte zu erzielen.

Im bestehenden Bebauungsplan sind bisher einzelne Bereiche durch entsprechende Festsetzungen für Hausgruppen reserviert. Diese Bereiche sollen zugunsten einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geändert werden. Es ist nicht mehr beabsichtigt, stärker verdichtete Bauformen mit Hausgruppen zu verwirklichen.

Aufgrund des Baufortschrittes wurde erkennbar, dass in einigen Bereichen der bisher festgesetzte Abstand von 5 m zwischen Baugrenze und Verkehrsflächen nicht den aktuellen Bedürfnissen der Bauherren entspricht. Soweit städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen (zum Beispiel bei süderschlossenen Grundstücken) soll der Abstand verringert und einheitlich auf 3 m festgesetzt werden.

Aus rechtlichen Gründen müssen die örtlichen Bauvorschriften, für die nach der Landesbauordnung eine Befristung bis zum 20.12.2010 gilt, im Zuge des Änderungsverfahrens aufgehoben werden. An Stelle der örtlichen Bauvorschriften soll mit dem Investor eine städtebauliche Gestaltungsvereinbarung abgeschlossen werden, in der auf freiwilliger Basis wesentliche Grundzüge für die künftige Gestaltung der Bebauung im Gebiet vereinbart werden.

Die geplanten Änderungen am städtebaulichen Konzept werden stadtplanerisch befürwortet und ändern nichts an der Qualität der geplanten Gebäude und der Freiflächengestaltung

In Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses wurde bereits die Familienverträglichkeit geprüft und bestätigt.

Die Planänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts nach § 30 BauGB ist die Planänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch die geänderten Planinhalte. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit insgesamt erfüllt.

Für das Änderungsverfahren wurde mit dem Veranlasser ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen.

Anlage

Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich, Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung

