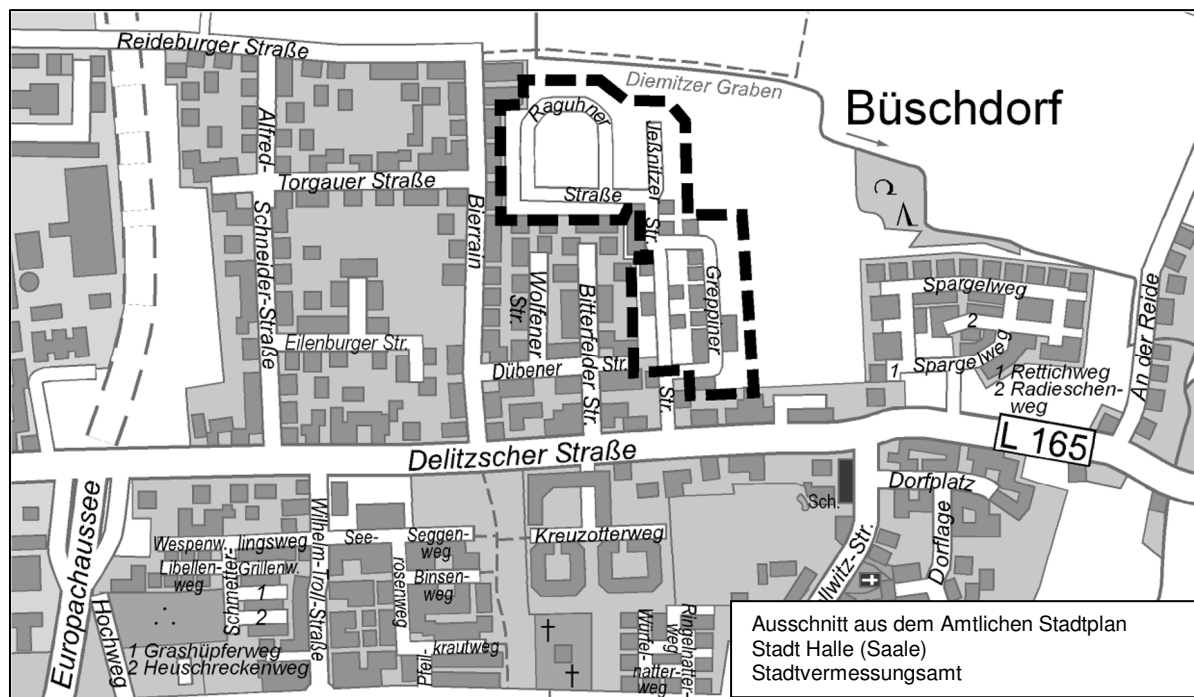




STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung,
Wohnbebauung Halle-Büschdorf
Bierrain / Diemitzer Graben

Begründung

23.05.2011

Planungsbüro

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

Inhalt

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

Vorbemerkung

Nachfolgend werden für die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 70.1 die Änderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen sowie der Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 70.1 sieht in seiner rechtswirksamen Fassung derzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf vor, die für ein kirchliches Gemeindezentrum gedacht war.

Die evangelische Kirche als ursprünglich vorgesehene Trägerin einer solchen Einrichtung beabsichtigt nicht mehr, dieses Gemeindezentrum zu bauen. Dies führt zu der Planungsabsicht einer Umwandlung in Wohnbauland, da ansonsten eine randlich erschlossene Brachfläche innerhalb einer umgebenden Wohnbebauung entstehen würde. Mit der Umwandlung geht eine Änderung der Erschließung einher, um eine Parzellierung der Fläche zu erleichtern.

Im Bebauungsplan sind bisher Teilbereiche durch entsprechende Festsetzungen für Hausgruppen reserviert. Die Bauweise soll für Einzel- und Doppelhäuser geöffnet werden. Es ist nicht mehr beabsichtigt, verdichtete Bauformen mit Hausgruppen zu verwirklichen.

Festsetzung des Standortes einer Trafostation

Es ist ein Standort entsprechend den Anforderungen der Gebietsversorgung festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die bisher festgesetzten örtlichen Bauvorschriften wurden nach der Landesbauordnung am 20.12.2010 unwirksam. Sie wurden daher in die 1. Änderung, auch soweit die Entwurfsunterlagen bereits vor diesem Datum gefertigt wurden, nicht mehr übernommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 erstreckt sich auf eine ca. 7,2 ha große Fläche in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1:

Die Grenze des Änderungsbereiches verläuft im Norden zunächst südlich des Regenrückhaltebeckens am Diemitzer Graben, beginnend an der rückwärtigen vorhandenen Grenze der bebauten Grundstücke am Bierrain (Flurstück 1237; Hausnummer 47b) nach Osten bis zur bestehenden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 70.1. Diese ist im Gelände derzeit durch einen von Norden nach Süden verlaufenden Entwässerungsgraben erkennbar. Östlich des Grabens verläuft die Grenze des Geltungsbereiches von Norden nach Süden bis zu der nördlichen Grenze des Flurstückes 2191; Greppiner Straße; Hausnummer 34. Von dort verläuft die Grenze in West-Ost-Richtung nördlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 2189. Der Grenzverlauf knickt hier in Nord-Süd-Richtung ab und verläuft so bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 15/28 Delitzscher Straße Hausnummer 159. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft weiter entlang des Entwässerungsgrabens in Ost-West-Richtung bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Greppiner Straße Hausnummer 4 (Flurstückes 2381). Der Geltungsbereich knickt an diesem Punkt nach Norden ab, endet an der südlichen Flurstücksgrenze (Flurstück 2075) und wechselt nun in Richtung Westen bis zur westlichen Flurstücksgrenze (Flurstück 2384). Hier knickt der Grenzverlauf erneut nach Norden ab und verläuft entlang der rück-

wärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Bitterfelder Straße bis sie erneut auf die Jeßnitzer Straße trifft. Hier verläuft die Grenze an der westlichen Straßenseite bis zur Ausbaugrenze der Jeßnitzer Straße weiter in Richtung Norden. Sodann schwenkt der Grenzverlauf nach Westen ab und folgt den rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke, die jeweils am nördlichen Ende der Bitterfelder Straße sowie der Wolfener Straße liegen. Nach dem Erreichen der östlichen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstückes Am Bierrain 27 (Flurstück 1253) schwenkt die Grenze erneut nach Norden und verläuft entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke am Bierrain wieder bis zum Ausgangspunkt dieser Grenzbeschreibung.

3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der seit dem 31.03.2004 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 70.1 soll in einem Bereich geändert werden, der insgesamt weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche enthält. Die Festsetzungen begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insb. nach europäischem Recht, FFH- Richtlinie). Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB lagen vor. Das Planverfahren wurde entsprechend durchgeführt.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig insbesondere in seinem nördlichen Teil noch unbebaut. Er ist teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Es wurde bereits ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Dabei sind im südlichen Teil des Änderungsbereiches an der Greppiner und der Jeßnitzer Straße auch Baugrundstücke gebildet worden. Im gesamten Änderungsbereich wurden Flurstücke für die künftigen Verkehrsflächen gebildet.

Es besteht ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Halle und der STEG als Erschließungsträger für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches mit Ausnahme der geplanten Verbindung zwischen Dübener Straße und Jeßnitzer Straße. Für die geplante Verbindung zwischen Dübener Straße und Jeßnitzer Straße ist die Siewert Wohnbau GmbH der Erschließungsträger. Mit ihr wurde ebenfalls ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Damit ist die Erschließung insgesamt vertraglich gesichert.

Die STEG hat im Jahr 2007 die Erschließung für einen ersten, südlichen Bauabschnitt innerhalb des Änderungsbereiches durchgeführt, so dass sich hier voll erschlossene Baugrundstücke befinden. Hergestellt wurden die Greppiner Straße und ein Teilstück der Jeßnitzer Straße. Von den so erschlossenen Grundstücken wurden die meisten in der Zwischenzeit bebaut.

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

5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen

- a) Umwandlung der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchliches Gemeindezentrum) in Allgemeines Wohngebiet (WA), u.a. mit Änderung des Maßes der baulichen

Nutzung und Änderung von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen

Die evangelische Kirche als Bedarfsträgerin beabsichtigt nicht mehr, ein Gemeindezentrum im Plangebiet zu bauen. Dies führt zu der Planungsabsicht einer Umwandlung in Wohnbauland, da ansonsten eine randlich erschlossene Brachfläche innerhalb einer umgebenden Wohnbebauung entstehen würde.

Mit der Umwandlung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 2170) geht eine Änderung der Erschließung einher, um eine Parzellierung der Fläche zu erleichtern. Bisher ist am östlichen Rand der Fläche ein Wohnweg vorgesehen, der die im künftigen Blockinnenbereich gelegene Fläche an das Straßennetz anschließt. Dies wird so verändert, dass der Wohnweg jetzt in der gleichen Breite wie bisher die Fläche etwa mittig von Osten aus erschließt. So wird eine Aufteilung in drei bis vier Grundstücke etwa gleicher Größe ermöglicht, wobei die maximale Entfernung zur Straße ca. 50 m beträgt.

Die überbaubare Fläche der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche wird der vorgesehenen Parzellierung angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird so verändert, dass statt der bisher vorgesehenen GRZ 0,2 eine GRZ 0,3 festgesetzt wird. Dies erfordert deshalb keine erhöhten Aufwendungen für den Ausgleich, weil zugleich am nördlichen Rand die GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert wird.

In der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche war bisher die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Diese Anpflanzung kann so bei einer Einfamilienhausbebauung nicht mehr erfolgen.

b) Änderungen der Verkehrsflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen

Der bisherige Zuschnitt der Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Plangeltungsgebietes (Planstraße 1) mit um ca. 45° abgewinkelten Eckbereichen führt zu teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitten mit schwer nutzbaren dreieckigen Flächen.

Um dies zu beheben, wird der geplante Verlauf der Erschließungsstraße begradigt. Damit gehen Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen an den neuen Straßenverlauf einher.

Aufgrund der beabsichtigten Parzellierung und der Bebauung mit frei stehenden Einzelhäusern ist absehbar, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 im Randbereich zur Landschaft nicht ausgenutzt werden wird. Zudem erscheint in den Übergangsbereichen zur Landschaft eine etwas reduzierte Bebauungsdichte als städtebaulich sinnvoll. Mit der Absenkung der GRZ um 0,1 wird rechnerisch auch die Anhebung der GRZ in der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche ausgeglichen.

Im südwestlichen Randbereich erfolgt eine Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,35. Auch hier sind die oben genannten Gründe dafür maßgeblich. Die Reduzierung der GRZ ist hier aufgrund der vorgesehenen geringeren Grundstücksgrößen aber nicht bis zu einem Maß von 0,3 möglich.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen wird grundsätzlich gemäß den Flurstücksbreiten, die in der Umlegung entstanden sind, festgesetzt (überwiegend 5,75 m).

Die Wohnwege im Änderungsbereich waren bisher teilweise zugleich als „Verkehrsberuhigter Bereich“ und als „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Da beide Zweckbestimmungsfestsetzungen eine gleiche Bedeutung haben, wird zur redaktionellen Vereinfachung des Planinhaltes auf die begrifflich weniger eindeutige Festsetzung als „Mischverkehrsfläche“ verzichtet.

c) Änderungen der Bauweise

Im Bebauungsplan sind bisher Teilbereiche durch entsprechende Festsetzungen für Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 reserviert. Die Bauweise soll für Einzel- und Doppelhäuser geöffnet werden. Es ist nicht mehr beabsichtigt, Hausgruppen zu verwirklichen. Die Bauweise wird geändert.

d) Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des Baufortschrittes wurde erkennbar, dass der bisher festgesetzte Abstand zwischen Baugrenze und Verkehrsflächen von 5 m nicht den Bedürfnissen der Bauherren entspricht. Es wird ein Abstand von 3 m festgesetzt.

e) Wegfall von Regelungen für Nebenanlagen und für Garagen bei Hausgruppen

Da im Änderungsbereich keine Hausgruppen mehr zulässig sind, werden die bisherigen Textlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit der Nebenanlagen und der Garagen bei Hausgruppen entbehrlich und fallen weg.

f) Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation

Aufgrund entsprechender Anforderungen der EVH GmbH wird im Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen am östlichen Ende eines Fußweges, der zur Bitterfelder Straße führt, eine ca. 25 qm große Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Der Standort ist so gewählt, dass ein vorhandenes Mittelspannungskabel aus der Bitterfelder Straße heraus zur Versorgung genutzt werden kann. Die Baumstandorte neben dem Trafostandort werden geringfügig verändert, um ausreichende Abstände zu den technischen Anlagen zu gewährleisten.

g) Lageänderung von Regenentwässerungsmulden, Lageänderung und Präzisierung der Festsetzungen bei Flächen zum Anpflanzen, Reduzierung der GRZ in Randbereichen

Um die Nutzbarkeit der Wohngrundstücke zu verbessern werden im östlichen Randbereich des Plangebietes an dem Graben, der parallel zur Greppiner Straße erstellt wurde die mit Leitungsrechten für die Regenentwässerung zu belegenden Flächen an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gelegt. Sie waren bisher mit einem Abstand von 5 m zur Grenze vorgesehen. Die in dem Abstand festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern rücken auf die zum Inneren der Grundstücke hin gelegene Seite der Gräben. Die Entwässerungsmulden wurden zwischenzeitlich entsprechend den geänderten Zielen hergestellt.

Um Schäden an den Regenwassermulden durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu vermeiden, ist eine bauliche Abgrenzung erforderlich. Diese Abgrenzung ist durch das Setzen einer Pfahlreihe bereits erfolgt.

Im Zuge der Änderungsarbeiten wurde festgestellt, dass die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.7.2, mit der die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken geregelt wurde, die ursprüngliche Planungsabsicht einer Eingrünung des künftigen Ortsrandes nicht vollständig umsetzt. Die ursprünglich im Grünordnungsplan vorgesehene Gehölzpflanzung ist auch in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes eingegangen. Daher werden die seinerzeit vorgesehenen Strauchpflanzungen in die textliche Festsetzung übernommen. Dabei werden keine vollständig geschlossenen Pflanzungen festgesetzt, um den Grundstückseigentümern hier Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Um eine damit einher gehende mögliche Defizitwirkung für die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes zu verhindern, wird die GRZ in den Randbereichen von 0,4 auf 0,3 abgesenkt. Die GRZ entspricht damit auch besser den tatsächlich durch die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten (wie unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen).

h) Wegfall der Örtlichen Bauvorschriften

Mit der Novellierung der Landesbauordnung war 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 Fassungen, in Neubaugebieten erlassen worden waren, bis zum 20.12.2010 befristet. Sie wurden daher in die 1. Änderung, auch soweit die Entwurfsunterlagen bereits vor diesem Datum gefertigt wurden, nicht mehr übernommen.

i) Redaktionelle Korrektur der Planzeichenerklärung

In der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen bezeichnet. Dies ist offensichtlich ein redaktionelles Versehen und wird für die bisher unbebauten Teile des Bebauungsplanes Nr. 70.1 mit der Änderung korrigiert.

6. Umweltbelange

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Anfertigung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch die geänderten Planinhalte.

Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna zugelassen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe werden in ihrem Umfang durch die Änderung nicht verringert, die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des bestehenden Bebauungsplanes wird nicht verschlechtert. In einzelnen Fällen werden Festsetzungen zum Ausgleich verbessert vorgenommen und die rechnerisch zulässige Eingriffsintensität wird vermindert (vgl. Abschnitt 5 g).

7. Stadttechnische Erschließung

Die zur Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen sind überwiegend noch herzustellen. Hierzu ist eine bauliche Entwicklung in vier Abschnitten vorgesehen. Die beteiligten Erschließungsträger haben entsprechende Erschließungsverträge mit den Stadtwerken geschlossen.

Der erste Abschnitt umfasst im Wesentlichen die südliche Hälfte des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 70.1 und wurde zwischenzeitlich erschlossen.

Der zweite Abschnitt umfasst die Flächen im südwestlichen Änderungsbereich, nördlich der Dübener Straße.

Der dritte Abschnitt umfasst die Flächen entlang der verlängerten Jeßnitzer Straße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Der vierte Abschnitt umfasst im westlichen Bereich des Bebauungsplanes den verbleibenden Ringschluss im Plangebiet.

Für die Versorgung mit Löschwasser wird entsprechend den dafür anzuwendenden Regelwerken eine Größenordnung von 48 m³/h in den bisher ausgeführten Erschließungsstrecken

tatsächlich, und in den noch zu realisierenden Erschließungsabschnitten planerisch sichergestellt.

8. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 7,2 ha Fläche. Davon sind ca. 1,3 ha Verkehrsflächen und Begleitgrün, alle anderen Flächen mit einer Größe von zusammen ca. 5,9 ha sind Allgemeine Wohngebiete (WA).

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt insgesamt 19.869 qm.

9. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Planung erfolgt einschließlich der Erschließung durch private Vorhabenträger. Entsprechende Erschließungsverträge sind geschlossen.

Die Bodenordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1 ist durch ein Umlenungsverfahren erfolgt.

Die jetzt vorgesehenen Änderungen einzelner Flächenzuschnitte erfordern kein erneutes Bodenordnungsverfahren.

Da keine örtlichen Bauvorschriften zur Regelung städtebaulich- gestalterischer Belange mehr möglich sind, werden einzelne Gestaltungsfragen informell im Rahmen eines durch regelmäßige Konsultationen abgestimmten Vorgehens zwischen Stadt, Bauträger und Grundstückseigentümern geklärt. Dies betrifft insbesondere die Anordnung von Gebäudetypen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung und Dachform. Es ist vorgesehen, Bungalowtypen (überwiegend mit Walmdach) in den Randbereichen des bebauten Gebietes zum Landschaftsraum zu konzentrieren.

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 wird von der Delitzscher Straße aus durch den Erschließungsträger in Abschnitten entsprechend dem Fortschritt der Wohnbebauung hergestellt. Aufgrund des bestehenden Erschließungsvertrages ist dies gesichert.

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