

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.8, Heide-Süd, 1. Änderung

Abwägungsbeschluss

Der Änderungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison Heide-Süd. Er ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32.8 Heide-Süd. Der Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 19.11.2003 rechtskräftig vor.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich die Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vor. Die diesen Festsetzungen zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist auf Grund der mangelhaften Nachfrage nicht mehr umsetzbar. Die Planänderung dient der Umsetzung der geänderten städtebaulichen Konzeption mit der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme weiter ein bedarfsgerechtes Angebot gewährleistet werden soll.

Durch die Änderung soll die Errichtung von ca. 8 freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Erschließung der Grundstücke soll hauptsächlich über die vorhandene Straße erfolgen. Lediglich zwei Grundstücke in der Tiefe des Baufeldes werden über eine private Stichstraße mit 23,0 m Länge an die öffentliche Straße angebunden. Die Kosten zur Herrichtung der Privaten Verkehrsfläche werden über die Verkaufserlöse der beiden begünstigten Grundstücke refinanziert.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes als auch der Entwurf und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden sind durch den Stadtrat am 30.03.2011 beschlossen worden (Beschluss-Nr. V/2011/09455).

Der betroffenen Öffentlichkeit (benachbarte Privatgrundstücke) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.4.2011 im Zeitraum bis 23.5.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, ebenso gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im gleichen Zeitraum den berührten Trägern öffentlicher Belange.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorlage zu den abwägungsrelevanten Anregungen. Sofern die Abwägungsvorschläge der Verwaltung beschlossen werden, kann der Stadtrat den Bebauungsplan unmittelbar anschließend in derselben Sitzung als Satzung beschließen.

Die Vorstellung erfolgte im Rahmen des Jour-fixes zur Familienverträglichkeitsprüfung. Das Vorhaben wurde als familienverträglich eingeschätzt.

Der Stadtteil Heide Süd wird entscheidend von den großen, vielseitig gestalteten öffentlichen Freianlagen geprägt. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches stehen Spielgeräte im Stadtteilpark Grünes Dreieck sowie in den Weinbergwiesen in ausreichender Anzahl und unterschiedlicher Ausstattung Spielgeräte zur Verfügung.

Stadt Halle/ (Saale)
Dezernat II Planen und Bauen
Stadtplanungsamt (61)
Ressort 61.3

Halle, 26.07.2011

Bebauungsplan Nr. 32 .8 Heide-Süd, 1. Änderung

Abwägungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. STAND DES VERFAHRENS	
2. ABWÄGUNGEN DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
2.1. Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist	3
3. Abwägung von Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit	3

Anlagen:

1. Auflistung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
2. Auflistung der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit aus der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
4. Beteiligung der Öffentlichkeit – Adressenliste
(aus Datenschutzgründen nur in Papierform für die Stadträte verfügbar)

1. Stand des Verfahrens

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 wird auf der Grundlage von § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 30.03.2011 gefasst (Beschluss-Nr. V/2011/09455). Mit gleichem Beschluss erfolgten durch den Stadtrat die Billigung des Entwurfes der 1. Änderung sowie die Beauftragung der Verwaltung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger Öffentlicher Belange. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf der Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit fand über das Amtsblatt mit Ausgabe vom 13.04.2011 statt. Die betroffene Öffentlichkeit (benachbarte Privatgrundstücke) sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2011 über die Inhalte der 1. Änderung informiert (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung der 1. Änderung) und zur Stellungnahme aufgefordert.

Diese Vorlage enthält zusammenfassend die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen, die zum Bebauungsplan eingegangen sind.

2. Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1. Stellungnahmen, für die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1. Für nachfolgende Stellungnahmen ist keine Abwägung erforderlich, da sie keine planungsrelevanten Hinweise und Anregungen enthalten

- Landesverwaltungsamt (19.05.2011)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation (17.05.2011))

2.1.2. In den folgenden Stellungnahmen sind Hinweise und Angaben (z.B. Leitungsbestände, Ansprechpartner) enthalten, die für die weitere Erschließungsplanung relevant sind. Sie haben keine direkten Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und bedürfen daher auch keiner Abwägung:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (23.05.2011)
- EVH (19.05.2011)
- Stadtbeleuchtung Halle Service GmbH (24.5.2011)
- HWS (26.5.2011)

3. Abwägung von Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit

Es sind zwei Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung – Stadtplanungsamt eingegangen. Weitere Stellungnahmen wurden weder schriftlich, noch zur Niederschrift vorgebracht.

Stellungnahme 1

Die in der Stellungnahme (kursiv) aufgeführten Argumente werden nachfolgend einzeln aufgeführt, und Erläuterungen zu ihrer Bewertung abgegeben.

1.

„Die ...vorhandene Bebauung besteht aus derzeit 12 Eigentümern in 6 Doppelhäusern sowie 3 Eigentümern in Einfamilienhäusern mit grundsätzlicher Anordnung der Schlafzimmer in

den Doppelhäusern zur Straßenseite, also in Richtung betroffener Bereich der 1. Änderung. Die bisherige Planung sah die Terrassen- und Gartenseite der Gebäude vorwiegend in Richtung Ostseite vor. Im Vertrauen darauf wurde gebaut. Lärmprobleme sind somit nicht auszuschließen, zumal nunmehr auch Luftwärmepumpen zum Einsatz kommen.

Erläuterung:

Nach dem bisherigen Konzept des rechtskräftigen B-Plans 32.8 für den Änderungsbe-
reich war durch die Festsetzung von zwei 13 m tiefen Baufeldern entlang des nördlichen
und westlichen Fingerhutweges eine straßenbegleitende Bebauung in Abstand von 3,00
m zur Straße vorgesehen. Die neue Baufeldkonzeption bietet bei der Platzierung der
Baukörper auf dem Baufeld einen größeren Spielraum und schafft damit die Vorausset-
zung für eine gegenüber dem Ursprungskonzept aufgelockerte Bebauung.
Der Einwänder befürchtet Lärmprobleme, die aus der flexibleren Anordnung der Gebäu-
de auf dem Baufeld resultieren könnten.

Die Zweckbestimmung für die Art der Nutzung ist sowohl für den Änderungsbereich als
auch in den Baugebieten der benachbarten Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) ge-
troffen.

In WR-Gebieten sind die aus der zulässigen Nutzung resultierenden Emissionen im
Rahmen der gesetzlich geregelten Grenz- und Orientierungswerte im Allgemeinen und
unabhängig von der baulichen Anordnung von Gebäuden auf dem Baufeld zu akzeptie-
ren. Eine Ausnahme bestünde darin, dass Gebäude bewusst zu passiven Schallschutz-
zwecken festgesetzt worden wären. Dies ist hier nicht der Fall, so dass zusätzliche
Emissionen gegenüber den im Ergebnis der bisherigen Festsetzungen vorgesehenen
Bebauungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen war auch bereits vor der Bebauungsplanänderung
zulässig. Die Änderungsinhalte der 1. Änderung haben hierauf keinen Einfluss.

2.

*Die vorhandene Bebauung Fingerhutweg/ Glockenblumenweg und im angrenzenden Wohn-
gebiet ist überwiegend mit Spitzdach ausgeführt. Eine Planung mit sogenannten Wohnturm-
villen mit Satteldach in 2 Reihen mit je 4 Wohntürmen wirkt gegenüber der vorhandenen
Bauausführung des Wohngebietes als Fremdkörper und stört, zusätzlich durch die geplante
Möglichkeit unregelmäßiger Hausanordnung auf den Grundstücken selbst, erheblich die ge-
gebene Grundbebauung und Anordnung.*

Erläuterung:

Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis.

Das städtebauliche Ziel einer Bebauung mit Satteldach und einer Mindestdachneigung
von 30° entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschrif-
ten) des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nicht geändert. Allerdings sind die
bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grund der Änderung
der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 ge-
mäß § 85 (5) mit Datum vom 31.3.2011 außer Kraft getreten. Als städtebauliche Entwick-
lungsziele für Heide-Süd wird die Stadt Halle bei Abschluss der Grundstückskaufverträge
mit den Bauherren diese Inhalte auch künftig privatrechtlich sichern. Darüber wird si-
chergestellt, dass auch für den Änderungsbereich die gleichen Parameter an die künftige
Bebauung gestellt werden, wie dies bei der umgebenden Bebauung in der Nachbarschaft
der Fall war.

Der Einwänder befürchtet, dass sich die zulässige Bebauung durch die geplante Mög-
lichkeit unregelmäßiger Hausanordnung auf den Grundstücken als Fremdkörper darstellt.
Da die Ausweisung eines großen Baufeldes an Stelle der zwei oben beschriebenen Ein-

zelbaufelder aus der unmittelbaren Nachbarschaft in Springkrautweg und Glockenblumenweg (ebenfalls große Baufelder) analog hergeleitet ist, fügt sich die künftige Bebauung in den städtebaulichen Kontext nahtlos ein. Eine hiervon ausgehende Wirkung als „Fremdkörper“ kann nicht festgestellt werden.

3.

Die Zulassung von Wohnturmwillen mit Sattelflachdach mit einer Bauhöhe bis 11 m verstärkt die Disharmonie zur vorhandenen Bebauung enorm. Die vorhandene Bebauung besteht aus Doppelhäusern und Einfamilienhäusern überwiegend in eineinhalbgeschossiger Bauweise mit Spitzdach und max. Bauhöhe von 9,00 m. Unsere Häuser mussten in der Bauhöhe auf 9 m gekürzt werden, da der vorhandene Bebauungsplan dies beschränkte.

Erläuterung:

Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein Missverständnis.
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind nicht Bestandteil des Änderungsumfangs.

4.

Der Fingerhutweg ohne extra ausgewiesene Bürgersteige hat lediglich eine Breite von 5,70 m, im Gegensatz zum Glockenblumenweg mit ausgewiesenem Bürgersteig und Parkbuchten in einer Breite von 7,25 m. Eine nunmehr zulässige Überbauung von 1,50 m in der 3 Meter Baugrenze zur Straßenseite stellt für den Bereich Fingerhutweg eine erhebliche Benachteiligung dar.

Erläuterung:

Die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer, u. ä.) ist schon Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird nicht geändert. Eine eventuelle Benachteiligung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erkennbar.

5.

Derzeit sind im Wohngebiet helle Anstriche, besonders auch gelb, gelblichgrün,... usw. dominierend. Die geplante Farbpalette mit vorrangig Grauvariationen wirkt abstoßend...

Erläuterung:

Diese Festsetzungen sind nicht Bestandteil des Änderungsumfangs. Das städtebauliche Ziel zur Farbgestaltung der Wohngebäude entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nicht geändert.

Allerdings sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grund der Änderung der BauO LSA vom 20. Dezember 2005 am 31.3.2011 außer Kraft getreten. Als städtebauliche Entwicklungsziele für Heide-Süd wird die Stadt Halle bei Abschluss der Grundstückskaufverträge mit den Bauherren diese Inhalte auch künftig privatrechtlich sichern. Darüber wird sichergestellt, dass auch für den Änderungsbereich die gleichen Parameter an die künftige Bebauung gestellt werden, wie dies bei der umgebenden Bebauung in der Nachbarschaft der Fall war.

6.

Eine Bauplanung erfüllt nur dann einen Sinn, wenn die Anlieger auf eine vorhandene Bauplanung auch für die Zukunft vertrauen können. Dies scheint hier nicht mehr gegeben zu sein.

Erläuterung:

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, max. Geschoßigkeit II) werden nicht geändert. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert erhalten. Die einzelnen Änderungen der Festsetzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die rechtlich geschützten Belange der Nachbarn.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme 2

Vor dem Kauf des Grundstücks/ dem Bau des Doppelhauses bzw. unserer Doppelhaushälfte orientierten wir uns am B-Plan 32.8 über die Lage bzw. die nach dem Bau entstehenden Sichtachsen. Bei unserer Entscheidung war/ ist eine unbebaute gegenüberliegende Straßenseite von enormer Bedeutung, wie sie im B-Plan 32.8 vorgesehen ist (die Gärten von 2 Doppelhäusern liegen unserem Grundstück gegenüber...). Diesen Umstand möchten wir bei einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 berücksichtigt wissen, so dass unserem Haus nur der Garten eines Grundstücks und der nicht bebaute Teil gegenüber liegen soll (dies bezieht sich auf die Aussage, dass in Abstand von 3 m zur Außengrenze überall auf dem Grundstück ein Haus gebaut werden könnte).

Erläuterung:

Die Festsetzung der Baugrenzen beruht auf dem damaligen dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine „Sichtachse“ war nie Hintergrund für die Positionierung der Baufelder. Der als „Gartenbereich“ bezeichnete Bereich zwischen den Doppel- und Reihenhauszeilen ergab sich aus der Anordnung der Baufenster. Dieser Bereich ist auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans schon mit Garagen, Carports und Nebengebäuden bebaubar. Somit konnte von einem unverbauten Blick in Richtung Scharnhorststraße nicht ausgegangen werden. Ebenso können auf dem Grundstück bereits nach den jetzigen Festsetzungen Bepflanzungen vorgenommen werden, die die Einsicht in diesen Bereich verhindern können.

Trotzdem wurde der Einwand zur „Lage“ und der damit verbundenen städtebaulichen Situation entlang des Springkrautweges auf Aspekte untersucht, die nachteilige Auswirkungen auf die Wohnsituation des Einwänders entwickeln könnten.

Die Festsetzungen des Entwurfes der 1. Änderung lassen in einem Abstand von mindestens 12,00 m zum Gebäude des Einwänders die Errichtung eines max. 2-geschossigen Wohngebäudes zu. Je nach tatsächlicher Trauf- und Firsthöhe des zu errichtenden Gebäudes entstehen dabei nach Bauordnungsrecht Abstandsflächen, die auf dem privaten Grundstück und zulässiger Weise bis max. zur Hälfte der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier Fingerhutweg) liegen können. Der Abstand von der im Entwurf der 1. Änderung definierten Baugrenze bis zur Straßenmitte beträgt 6,00 m. Gemäß der geltenden Abstandsflächenberechnung nach § 6 der BauO LSA wäre in dieser Abstandsfläche ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 15,00 m bei einer Dachneigung von 30° zulässig. Da im Baugebiet aber nur max. 2-geschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m zulässig sind, ist der Nachweis erbracht, dass sich die Abstandsflächen der Bestandsgebäude und der nach der 1. Änderung möglichen Neubauten nicht überschneiden. Damit werden die Schutzvorschriften des öffentlichen Baurechts eingehalten. Es entstehen durch die geplanten Änderungen auch keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und es sind keine Belästigungen und Störungen zu erwarten.

Durch die geänderte Bebauungsmöglichkeit ergibt sich jedoch eine geringfügig größere Verschattung des Wohngebäudes des Einwänders, als dies vor der Änderung der Fall war. Dies trifft ausschließlich für den Sommerzeitraum zu, da im Sommer die Position der aufgehenden Sonne am weitesten im Osten und damit hinter dem zu errichtenden Neubau liegt. Bei Zugrundelegung eines zulässiger Weise errichteten 2-geschossigen Gebäudes mit 11 m Firsthöhe auf dem gegenüber dem Einwänder gelegenen Teil des Änderungsbereiches werden daher zum Zeitpunkt der Sommersonnenwende am 21. Juni kurz nach Sonnenaufgang Bereiche des Bestandsgebäudes des Einwänders im Erd- und Dachgeschoss verschattet. Bereits um 8.00 Uhr ist aufgrund des sich ändernden Sonnenstandes die Verschattung vollständig aufgehoben. Im Winterzeitraum gibt es durch die geänderten Festsetzungen keine zusätzlichen Verschattungseffekte für das Bestandsgebäude des Einwänders. Das liegt daran, dass die Position der Sonne am Horizont zum Zeitpunkt des Sonnenaufgangs bereits viel weiter im Süden liegt. Daher spielen die nach Entwurf der 1. Änderung zu errichtenden, dem Einwänder gegenüberliegenden Neubauten für eine Verschattung im Winterhalbjahr keine Rolle. Hinweis: Die nach rechtskräftigem Bebauungsplan bislang zulässige Bebauung verursacht bereits Verschattungseffekte, die jedoch nicht Bestandteil dieser Abwägung sind.

Um die zusätzliche Verschattung in den frühen Morgenstunden der Sommermonate zu reduzieren, wird der Entwurf der 1. Änderung dahingehend geändert, dass der Abstand der Baugrenze zum westlichen Fingerhutweg von geplanten 3,0 m auf 5,0 m verschoben wird. Hierdurch wird erreicht, dass eine Verschattung in den Sommermonaten im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr morgens nur im Erdgeschoss in den mit speziellen Funktionen belegten Räumen (Eingang, Küche, WC) stattfindet. Das Obergeschoss mit Wohnraum und Bad wird bei Verschiebung der Baugrenze auf 5,0 m nicht verschattet. Damit wird eine für den Einwänder in dieser Hinsicht verbesserte Situation erreicht. Die städtebaulichen Ziele der Änderung des Bebauungsplanes werden dadurch nicht berührt. Das entstehende Baufeld lässt trotzdem eine sinnvolle Parzellierung in Einzelgrundstücke zu, die weiterhin auch unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit Einfamilienhäusern problemlos bebaut werden können.

Eine darüberhinausgehende Vergrößerung des Abstandes der Baugrenze zur Straßenbegrenzung des Fingerhutwegs ist nicht möglich, da dann eine sinnvolle Parzellierung und Bebauung des Baufeldes nur noch eingeschränkt möglich wäre. Das neue städtebauliche Konzept sieht für den Änderungsbereich anstelle von Reihen- und Doppelhäusern frei stehende Einfamilienhäuser vor, die analog der benachbarten Baugebiete in Springkraut- und Glockenblumenweg innerhalb eines großen Baugebietes individuell positioniert werden können. Bei marktgängiger Parzellierung des Baugebietes in 8 Einfamilienhausgrundstücke beträgt der mögliche Spielraum für die 4 am westlichen Fingerhutweg gelegenen Baugrundstücke, abzüglich der nach Bauordnungsrecht einzuhaltenden Mindestabstandsfläche von 3,00 m, noch 12,00 m in der Ost-West Ausrichtung. Eine weitere Reduzierung dieses „Spielraums“ würde eine wirtschaftliche Bebaubarkeit in Frage stellen und damit das städtebauliche Konzept konterkarieren. Eine über die 5,00 m hinausgehende Vergrößerung des Abstandes zwischen Straßenbegrenzungslinie des Fingerhutweges und Baugrenze ist daher mit dem der 1. Änderung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept nicht vereinbar.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die westliche Baugrenze des Baufeldes zur Straßenbegrenzungslinie Fingerhutweg hin wird in einem Abstand von 5,0 m statt 3,0 m festgesetzt.