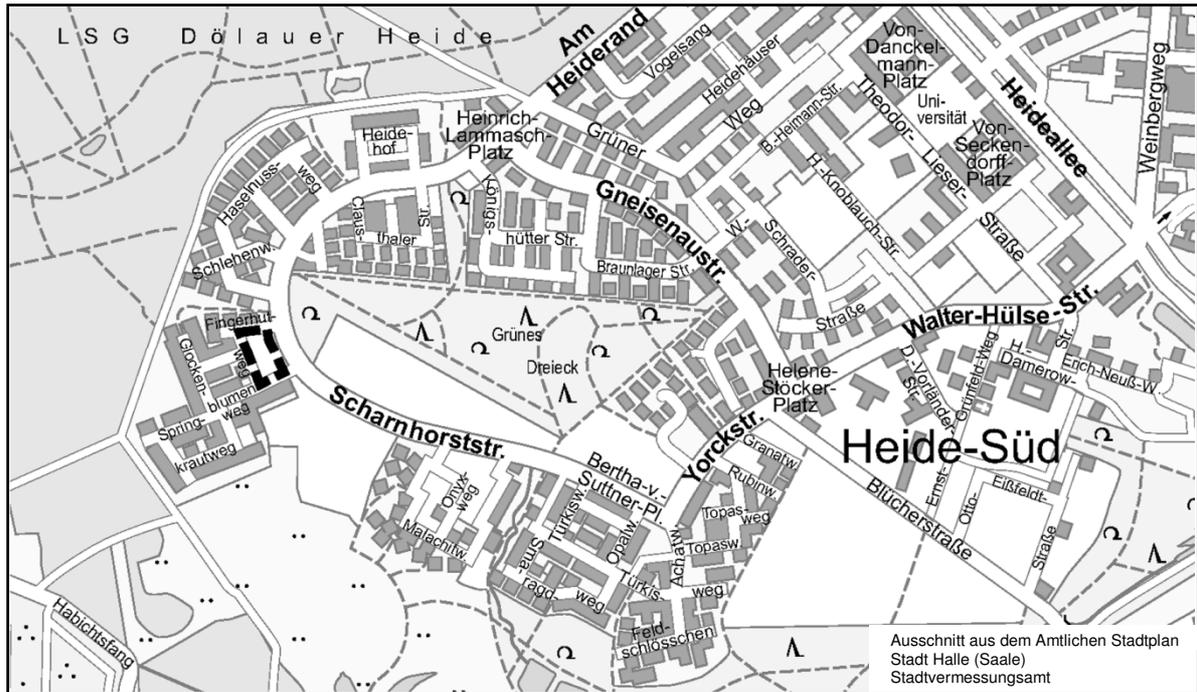


Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 32.8 Heide Süd, 1.Änderung



Verfasser:

Stadt Halle (Saale)
Stadtplanungsamt
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Situation

4.2 Bebauung

5 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT

6 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

6.1 Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Bauweise

6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

6.2 Erschließung

6.3 Pflanzmaßnahmen

7 NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE

8 FLÄCHENBILANZ

9 PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Kostentragung

10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison Heide-Süd.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 32.8 war es, für einen weiteren Bereich des Entwicklungsgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet analog der städtebaulichen Konzeption des Masterplans als Grundlage der Gesamtmaßnahme zu schaffen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich die Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vor. Diese sind auf Grund der mangelhaften Nachfrage nicht mehr bedarfsgerecht. Um der Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern Genüge zu tun, erfolgt die Planänderung.

2 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,37 ha. Das sind etwa 4 % des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes 32.8 mit einer Größe von ca. 9,0 ha. Er hat damit einen untergeordneten Umfang. Die Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches sind aus dem Übersichtsplan M 1 : 5.000 und der Planzeichnung M 1 : 500 zu entnehmen.

3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32.8 Heide-Süd. Der Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 19.11.2003 rechtskräftig vor.

Die Stadt Halle führt die 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durch. Das vereinfachte Verfahren kann nach § 13 Absatz 1 BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und es keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten gibt. Alle vorgenannten Aspekte treffen für den Geltungsbereich der 1. Änderung zu.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Davon macht die Stadt Halle Gebrauch, da der Änderungsumfang gering ist und den planerischen Willen für das Gesamtgebiet durch die Änderung nicht in Frage stellt. Die in § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen für ein Absehen von der Unterrichtung und Erörterung im Aufstellungsverfahren brauchen nach einschlägiger Kommentierung nicht vorzuliegen, da es sich um eine verfahrensrechtliche Entscheidung handelt, die im Kommunalverfassungsrecht entsprechend geregelt ist.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Davon macht die Stadt Halle ebenfalls Gebrauch, da aufgrund der räumlichen Beschränkung des Änderungsbereichs und der wenigen inhaltlichen Anpassungen die möglicherweise betroffene Öffentlichkeit klar abgrenzbar ist. Diese beschränkt sich auf die unmittelbar dem Baufeld gegenüberliegenden 17 Grundstücke Fingerhutweg 2, 4, 6, 8, 16 – 22 a sowie Glockenblumenweg 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a und 7 im Norden, Westen und Süden des Änderungsbereiches. Die vorgenannten siebzehn Privat-

Grundstücke könnten gegebenenfalls von der Änderung betroffen sein. Deren Eigentümer werden deshalb von der Stadt vorsorglich am Verfahren beteiligt. Darüber hinaus reichende Wirkungen gehen von der Änderung nicht aus. Deshalb ist eine weiterreichende Beteiligung der Öffentlichkeit nicht geboten. Die Flurstücke 1295, 1296, 1299 und 1300 sowie die östlich angrenzende Fläche sind im Eigentum der Stadt Halle.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Davon macht die Stadt Halle Gebrauch, da auch hier die betroffenen Behörden klar eingrenzbar sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da der Änderungsumfang nicht die Nutzungsart betrifft, ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 nicht berührt.

Aufgrund des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Datum vom 31.3.2011 außer Kraft getreten. Als städtebauliche Entwicklungsziele für Heide-Süd wird die Stadt Halle jedoch bei Abschluss der Grundstückskaufverträge mit den Bauherren die Inhalte der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen künftig privatrechtlich sichern. Darüber wird sichergestellt, dass auch für den Änderungsbereich die gleichen bauordnungsrechtlichen Parameter an die künftige Bebauung gestellt werden, wie dies bei der umgebenden Bebauung in der Nachbarschaft der Fall war.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Situation

Bei dem Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32.8 handelt es sich um den 4. Abschnitt der Wohnbebauung entlang der Scharnhorststraße im Bereich der ehemaligen Kaserne. Das Wohngebiet ist geprägt durch die einrahmenden Grünverbindungen zum Landschaftsraum Dölauer Heide und den Weinbergwiesen. Die Erschließung erfolgt über die Scharnhorststraße und innerhalb des Gebiets über Wohnstraßen mit kleinen Plätzen und Stichstraßen.

Entlang der Scharnhorststraße weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32.8 ein Allgemeines Wohngebiet aus. Innerhalb des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplan Nr. 32.8 ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet werden unterschritten.

Die Grünverbindung sowie die im Geltungsbereich liegenden Flächen des Parks „Weinbergwiesen“ sind als Öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

4.2 Bebauung

Die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 32.8 sind im Wesentlichen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Vereinzelt stehen noch Grundstücke zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zum Verkauf an private Bauherren zur Verfügung.

5 Städtebauliches Zielkonzept

Das ursprüngliche Konzept sah für den Änderungsbereich die Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen auf zwei Baufeldern vor. Zur städtebaulichen Einfügung der möglichen Bebauung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die Baufelder entlang der Straße festgesetzt. Die Baufelder sind auf 13,0 m in der Tiefe begrenzt, um sicherzustellen, dass eine geordnete Entwicklung der Bebauung einerseits und der wohnungsnahen Freiräume andererseits gewährleistet ist. Der Bebauungsplan hätte die Realisierung von ca. 10 Hauseinheiten ermöglicht, wobei die Anordnung der privaten Gärten überwiegend auf der Ostseite geplant war.

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. Regelungen zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken sind auf Grund der fehlenden städtebaulichen Dominanz der einzelnen Baukörper nicht erforderlich. Durch die Ausweisung einer Baugrenze mit 5,0 m bzw. 3,0 m Abstand zur öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche ist sichergestellt, dass eine geordnete Entwicklung der Bebauung erfolgt und der öffentliche Verkehr nicht durch Grundstücksverkehre behindert wird. Die bislang bestehenden Festsetzungen zweier parallel orientierter Baufelder genügten der Doppel- und Reihenhausbebauung, werden aber den Ansprüchen an Baugrundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau nicht gerecht. Die beabsichtigte Änderung der Baugrenze trägt dem Rechnung.

Die geplanten Anpassungen ordnen sich in die Zielstellung für das Gesamtgebiet ein.

6 Begründung der geänderten Festsetzungen

Die geänderten Festsetzungen beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, den Änderungsbereich in individueller Bauweise durch private Bauherren zu bebauen, wird die zulässige Bauweise in Einzelhäuser geändert.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 32.8 wurden innerhalb des Änderungsbereiches zwei einzelne straßenbegleitende Baufelder mittels Baugrenze festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Baufeld durch eine Baugrenze entlang der Nord-, Ost- und Südseite mit einem regelmäßigen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie erweitert.

Entlang der Westseite des Baugebietes erhält die Baugrenze dagegen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Dies trägt dem Schutzanspruch der Eigentümer der am westlichen Fingerhutweg gelegenen Bestandsgebäude Rechnung. Der Schutzanspruch ergibt sich aus den gegenüber den bisherigen Festsetzungen erweiterten Bebauungsmöglichkeiten. Mit der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 32.8 geänderten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in Bereichen zulässig, die zuvor nicht überbaubar gewesen sind. Mit der Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie werden Verschattungswirkungen,

die von nach den geänderten Festsetzungen errichteten Neubauten ausgehen können, auf ein Mindestmaß begrenzt.

Der Abstand der westlichen Baugrenze beträgt aus städtebaulichen Gründen einheitlich 5,00 m. Ein Vor- und Zurückspringen der Baugrenze in den Bereichen, die nach bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.8 3,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist mit dem städtebaulichen Konzept für den Änderungsbereich nicht vereinbar. Im Hinblick auf die von den baulichen Anlagen ausgehenden Wirkungen auf den öffentlichen Straßenraum sollen die Voraussetzungen für die Positionierung der Baukörper entlang des westlichen Fingerhutweges auf dem Baufeld gleich sein. Der Abstand wird daher als einheitlicher Mindestabstand mit 5,00 m festgesetzt.

Die nördliche Baugrenze (3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) wird nicht geändert. Sie entspricht dem Stand der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die südliche Baugrenze (ebenfalls 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) liegt hinsichtlich der von einer möglichen Verschattung direkt betroffenen Grundstücke im Norden und entwickelt daher keine Verschattungseffekte. Der Abstand der Baugrenze zur privaten Erschließungsstraße beträgt ebenfalls 3,0 m.

Aufgrund des oben beschriebenen Zuschnitts des Baufeldes kann durch den jeweiligen Grundstückseigentümer über die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück entschieden werden. Insbesondere im Hinblick auf die Ost-West- Ausrichtung des Baufeldes ist die Möglichkeit zur individuellen Entscheidung auch für auf die Anordnung der wohnungsnahen Freiräume sinnvoll.

6.2 Erschließung

Die geänderte städtebauliche Struktur von Doppelhäusern und Hausgruppen hin zur individuellen Bauweise von Einzelhäusern bedingt eine andere Aufteilung der einzelnen Baugrundstücke. Dies macht eine zusätzliche Erschließungsstraße erforderlich. Die 23,0 m lange Stichstraße wird als Private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB festgesetzt, da sie ausschließlich zur Erschließung von zwei Baugrundstücken im östlichen Bereich des Baufeldes dient. Die Zahl der Anlieger ist damit klar abgrenzbar. Die Breite der Stichstraße ist auf die Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr abgestimmt. Eine Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen, da es auf Grund der Kürze der Straße von 23,0 m zumutbar ist, die Mülltonnen zur Entleerung an die öffentliche Straße Fingerhutweg zu stellen.

6.3 Pflanzmaßnahmen

Bei Realisierung der ursprünglichen Gebäudestruktur wären im Osten des Änderungsbereiches große zusammenhängende Freiflächen entstanden. Das grünordnerische Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes sah hier die Pflanzung eines Einzelbaums als „grünen Mittelpunkt“ vor. Die Pflanzung des Baumes steht im Widerspruch zur geänderten Struktur. Auf die Pflanzung des Einzelbaumes wird daher verzichtet. Als Ersatz wird ein Pflanzstandort an der öffentlichen Erschließungsstraße Fingerhutweg zur Fortsetzung der schon gepflanzten straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt.

Zur Kompensierung der geringfügig höheren Flächenversiegelung durch die Privatstraße (siehe 8. Flächenbilanz) wird ein zusätzlicher Baum straßenbegleitend zum Fingerhutweg festgesetzt. Dieser Baum setzt ebenfalls die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Reihe von straßenbegleitenden Bäumen im Vorgartenbereich fort, die von den Änderungen nicht betroffen ist.

7 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

7.1 Kampfmittelbeseitigung

Da das Planungsgebiet auf Grund von Alt- und Munitionslasten bis 1991 unzugänglich war, hat die Stadt Halle gezielte Untersuchungen und Munitionsberäumungen durchgeführt, so dass davon auszugehen ist, dass diesbezügliche Risiken ausgeräumt sind. Aufgrund eines nicht auszuschließenden Restrisikos muss dennoch bei Tiefbauarbeiten eine ständige Kontrolle darüber geführt werden, ob sich Kampfmittel in der Baugrube bzw. dem Bodenaushub befinden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel entdeckt werden, ist unverzüglich die Polizeidirektion Halle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Sollten Baumaßnahmen wie Bohren, Spunden oder Rammen durchgeführt werden, ist unabhängig anderer Genehmigungsverfahren ca. 10 Wochen vor Baubeginn hierfür ein Antrag bei der Polizeidirektion Halle oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

7.2 Altlasten

Die Grundstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.8 sind im "Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)" auf Grund langjähriger militärischer Nutzung erfasst. Die Grundstücke sind auf umweltrelevante Schadstoffe untersucht. Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse hat die Stadt Halle den Boden saniert. Vorhandene Altlasten im Boden sind damit beseitigt.

Sollten während Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung/Altlast bzw. kontaminiertes Grundwasser auftreten, so ist das Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) unverzüglich schriftlich zu informieren.

8 Flächenbilanz

Durch die Ausweisung einer Privaten Verkehrsfläche ergeben sich leichte Verschiebungen in der maximal zulässigen und theoretisch erreichbaren Versiegelung des Änderungsbereiches, die im Folgenden gegenübergestellt sind:

Bebauungsplan 32.8	Bebauungsplan 32.8,1 Änderung
Fläche WR: 3681 m ²	Fläche WR: 3.600 m ²
GRZ 0,4 → 1.472 m ²	GRZ 0,4 → 1.440 m ²
zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,6 → 2.209 m ²	zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,6 → 2.160 m ²
	Private Verkehrsfläche → 81 m ²
Maximale Versiegelung gesamt → 2.209 m ²	Maximale Versiegelung gesamt → 2.241 m ²

Die theoretisch erreichbare höhere Versiegelung beträgt 32 m². Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Änderungsbereiches (3.681 m²) entspricht dies einem um 0,8 % erhöhten Versiegelungsgrad.

Die Veränderungen sind so geringfügig, dass davon keine Auswirkungen auf die Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgehen.

9 Planverwirklichung

9.1 Kostentragung

Die Planungskosten des Änderungsverfahrens trägt die Stadt Halle. Da das Verfahren durch das Planungsamt selbst durchgeführt wird, entstehen keine über die vorhandenen Personalkosten hinausgehenden Kosten.

Die Kosten zur Herrichtung der Privaten Verkehrsfläche werden über die Verkaufserlöse der beiden begünstigten Grundstücke refinanziert. Durch das Änderungsverfahren entstehen keine Folgekosten für Öffentliches Grün, da hierzu keine über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.8 hinausgehenden Festsetzungen getroffen und auch keine Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen zum Öffentlichen Grün erforderlich sind.

10 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung

Negative Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind ausgeschlossen. Für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken werden günstigere Möglichkeiten eröffnet.

Die erweiterte Baugrenze ermöglicht eine lockere Bebauung, die der schon vorhandenen Struktur entspricht und diese ergänzt.

Von der neuen Privaten Verkehrsfläche sind keine vorhandenen Gebäude bzw. schon genutzten Grundstücke betroffen.