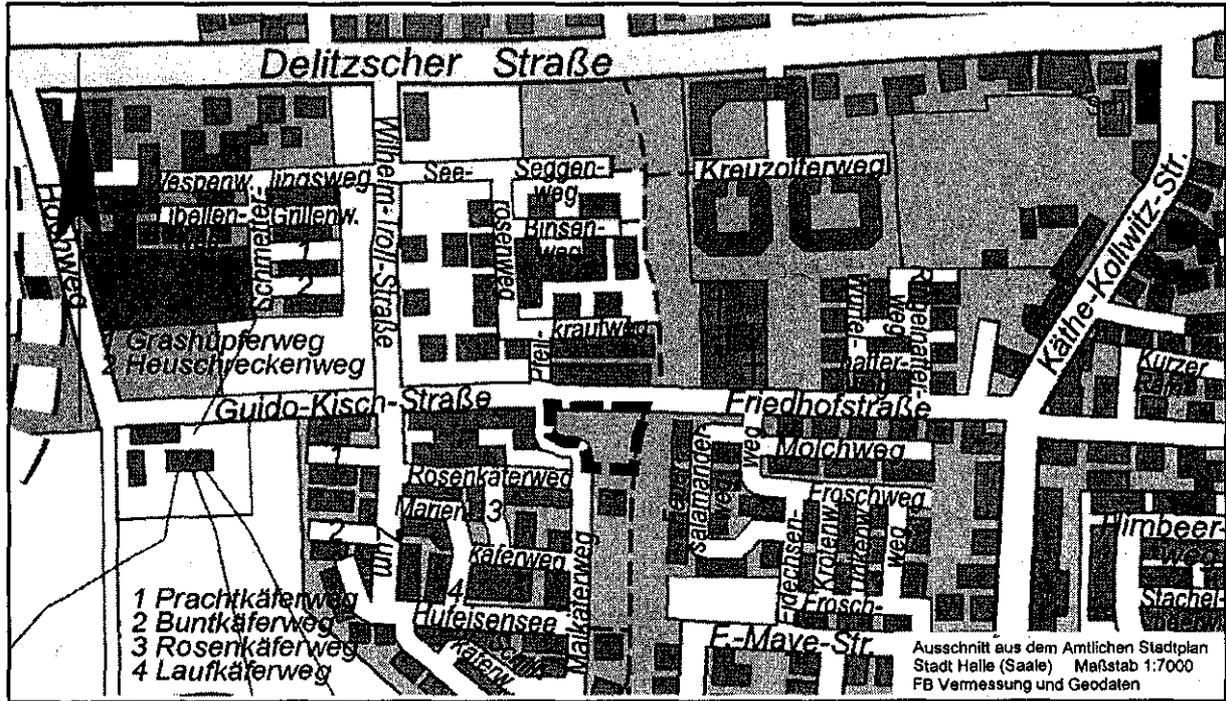


Stadt Halle (Saale)  
Bebauungsplan Nr. 8.4  
2. Änderung



Halle-Büschdorf,  
Guido-Kisch-Straße

Begründung  
Entwurf

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

Datum: 07.12.2007

**Inhalt**

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

**Anlage: Gestaltungskonzept**

## **Vorbemerkung**

Nachfolgend werden für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.4 die Änderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung ist der Bebauungsplan, der am 20. Januar 2003 rechtswirksam wurde, bereits einmal im Jahr 2004 geändert worden (1. Änderung). Soweit die Festsetzungen der 1. Änderung unverändert fortgelten, wird auf die dazu gehörende Begründung verwiesen.

### **1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Nachdem die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.4 in den letzten Jahren nahezu abgeschlossen werden konnte, verbleibt noch ein größerer Bereich im Nordosten des Planbereiches, der bisher nicht bebaut ist. Die Gründe für die bisher unterbliebene Bebauung liegen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich unter den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Umgebung als nicht mehr umsetzbar erweisen.

Der Bereich ist bisher als Mischgebiet festgesetzt, die Baufelder und das Maß der baulichen Nutzung zielen auf Geschossbauten. Dies entsprach dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept für die Gesamtentwicklung am Hufeisensee, die beidseits der Guido-Kisch-Straße ein Stadtteilzentrum vorsah. Dieses D-Zentrum ist inzwischen planerisch an die Delitzscher Straße verlagert worden. Gegenüber auf der Nordseite der Guido-Kisch-Straße und des Friedhofsweges wurde der Bebauungsplan schon geändert. Hier sind in den letzten Jahren frei stehende Einfamilienhäuser entstanden. Die Entwicklung nach den derzeitigen Festsetzungen würde einen Fremdkörper entstehen lassen, der sich in die inzwischen entstandene Umgebung nicht mehr einfügt. Statt dessen soll eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.

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**

Der Änderungsbereich wird im Norden durch den Friedhofsweg, im Osten durch die vorhandene Parkanlage, im Süden durch einen öffentlichen Fußweg und im Westen durch den Maikäferweg begrenzt. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Nr. 1648 und 1651 mit einer Fläche von ca. 3.550 qm.

Der Änderungsbereich erhält die Teilgebietsbezeichnung WA 9.

### **3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren**

Der Änderungsbereich (neu: WA 9) liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.4, die im Jahr 2004 rechtswirksam wurde. Mit dieser 1. Änderung wurden die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8.4, die für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser konzipiert waren, so verändert, dass nun überwiegend Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden konnten. Dies machte vorrangig Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzliche Erschließungsflächen erforderlich. Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes blieben im wesentlichen unverändert. Im jetzt vorgesehenen Änderungsbereich blieb es seinerzeit bei der Zielsetzung, Geschossbauten in einem Mischgebiet zu errichten.

Die jetzigen Planungsabsichten stellen eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da erschlossenes, aber faktisch derzeit nicht nutzbares Bauland einer Nutzung zugeführt werden soll. Es soll daher das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden

insbesondere die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2. Der FNP stellt für den Änderungsbereich derzeit Mischbauflächen dar.

Die im Geltungsbereich der Änderung vorgesehene Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO beträgt 1.460 qm. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet 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).

Es bestehen somit keinerlei Hinderungsgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

#### **4. Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig unbebaut und auch nicht anderweitig genutzt. Der Bereich ist durch die angrenzenden Straßen verkehrlich angebunden, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Umgebend sind in den letzten Jahren ausschließlich Einfamilienhäuser entstanden. Außerdem wurden öffentliche Grünflächen angelegt, die als Grünzug von der Delitzscher Straße bis zum Hufeisensee verlaufen.

#### **5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen**

##### **5.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits zuvor ausgeführt, sind in der Umgebung des Änderungsbereiches in den letzten Jahren ausschließlich Einfamilienhäuser entstanden. Dies führt dazu, dass innerhalb des Änderungsbereiches für die Entwicklung des gewerblichen Nutzungsanteiles eines Mischgebietes inzwischen erhebliche Hindernisse bestehen, unter anderem auch aus dem Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1, auf der gegenüber liegenden Straßenseite des Friedhofsweges, wurden die früheren Mischgebiete bereits in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt.

Zudem wird das ursprüngliche Ziel der Mischgebietsfestsetzung, nämlich die Entwicklung eines Stadtteilzentrums, inzwischen an anderer Stelle an der Delitzscher Straße umgesetzt. Das bisherige Mischgebiet soll aus den oben genannten Gründen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht dann dem in der Umgebung Zulässigen.

##### **5.2 Änderung der Geschossigkeit**

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit Einfamilienhäusern wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Zustimmung des Eigentümers der betroffenen Grundstücke von III+D auf II herabgesetzt.

##### **5.3 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen waren bisher auf ein Baukonzept für den Geschossbau festgesetzt. Nunmehr soll eine Parzellierung in 5 - 6 Grundstücke erfolgen, wobei der Grenzverlauf im Detail noch flexibel gehalten werden soll. Entsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht baukörperbezogen, sondern auf die Grundstücksränder bezogen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper wird nicht mehr festgesetzt. Die städtebauliche Situation erfordert dies hier bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht mehr. Entlang des Friedhofsweges wirken die vorgesehenen Alleebäume hinreichend strukturbil-

dend. Im rückwärtigen Bereich bietet der Straßenraum mit seinem S-förmigen Verlauf keine eindeutige Richtungsorientierung.

#### **5.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen und Carports sind künftig in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze sind allgemein im Baugebiet zulässig. Zusätzlich werden zwei Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, um die bei Einfamilienhäusern üblichen Grenzgaragen auch am östlichen und südlichen Rand des Gebietes zuzulassen.

#### **5.5 Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind**

Bei einer Parzellierung des Gebietes sind auch Zufahrten vom Maikäferweg aus notwendig. Es entsteht ein Grundstück, das nur vom Maikäferweg aus erreichbar ist. Für zwei weitere Grundstücke wird die Möglichkeit einer Zu- und Ausfahrt am Maikäferweg eingeräumt, weil je nach dem Bebauungskonzept auf dem Grundstück eine solche Zu- und Ausfahrtslösung notwendig werden kann. Die Zu- und Ausfahrten können aber aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht an beliebiger Stelle angeordnet werden, weil der Maikäferweg angrenzend an das Gebiet in einer engen S-Kurve verläuft. Die Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, werden daher zeichnerisch festgesetzt. Dabei bleiben Zufahrten zum Friedhofsweg wie auch bisher schon zulässig.

#### **5.6 Wegfall 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.

## **6. Umweltbelange**

Die Planungsänderung ist eine Planung der Innenentwicklung (vgl. Nr. 3). Entsprechend wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die Planänderung führt nicht dazu, dass im Vergleich mit der bisherigen Planung zusätzliche Eingriffe in Schutzgüter entstehen können. Es bestehen ferner auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die durch die Änderungen bedingt wäre. 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 unverändert übernommen. Die Durchführung des Ausgleichs ist durch Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen abgesichert.

## **7. Stadttechnische Erschließung**

Die zur Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen sind sämtlich vorhanden.

## **8. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 3.650 qm Bauland.

## **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.

**Stadt Halle (Saale)**  
**Bebauungsplan Nr. 8.4 ; 2. Änderung**  
**Anlage zur Begründung**

**Gestaltungskonzept M.: 1 : 500**

**Stand 28.11.2007**

