

Stadt Halle (Westf.):

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Hörster Straße“, 2. Änderung „Hasenweg / Igelweg“¹

1. Bebauungsplan Nr. 45 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der **Bebauungsplan Nr. 45 „Hörster Straße“** (Rechtskraft September 2001) entwickelte Anfang der 2000er Jahre am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hörste der Stadt Halle (Westf.) ein ca. 1,9 ha großes *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 wurde das grundlegende Planungsziel verfolgt, den örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Auf die entsprechenden Original-Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 45 „Hörster Straße“ einschließlich seiner 1. Änderung wird ausdrücklich verwiesen.

Die **städtebauliche Situation** im Plangebiet des Ursprungsplans wird i. W. durch ortsübliche ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt, die überwiegend Anfang der 2000er Jahre gemäß Bebauungsplan Nr. 45 errichtet worden sind. Im Süden und im Osten wurde bereits bestehende Wohnbebauung in das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 45 mit eingebunden. Bestimmende Dachform ist das Satteldach, vereinzelt das Krüppelwalmdach. Die Dachneigungen liegen zwischen 38° und 45°, die Dacheindeckungen sind i. W. rot, vereinzelt braun. Die bestehenden Gebäude im Süden des Plangebiets besitzen Dachneigungen zwischen 40° und 50° errichtet.

Der **vorliegende Änderungsbereich** umfasst die fünf Grundstücke östlich des Hasenwegs (Flurstücke 270, 271, 272, 274 und 307, Flur 3, Gemarkung Hörste), wovon lediglich das Flurstück 272 eine derzeit noch unbebaute Fläche darstellt. Die restlichen Grundstücke sind mit Wohnhäusern in 1^{1/2}- bis 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 38° bis 45° bebaut worden.

2. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderungsplanung „Hasenweg / Igelweg“ umfasst den östlichen Bereich des Ursprungsplans zwischen dem Hasenweg und der Hörster Straße.

Flurstück 274 ist im Bereich zur Hörster Straße mit einem in den 1920er Jahren entstandenen Wohnhaus zzgl. Anbau, der ehemals als Stall und Wirtschaftsgebäude genutzt wurde, bebaut. Im rückwärtigen Bereich zum Hasenweg befinden sich zwei Nebenanlagen, die als Garage und als Scheune genutzt wurden. Der Stadt Halle

¹ Stand: November 2016

(Westf.) liegt die Anfrage des Eigentümers vor, der die grundlegende Sanierung des Wohngebäudes an der Hörster Straße sowie den Abriss des Anbaus und der beiden Nebenanlagen, die Baumängel aufweisen und als nicht erhaltenswert eingestuft werden, vorsieht. Der Anbau soll durch ein Treppenhaus ersetzt werden, sodass sich insgesamt der rückwärtige Bereich vergrößert. Ziel ist im Gartenbereich zum Hasenweg, der derzeit außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, ein separates Baugrundstück zu ermöglichen. Hierfür wird die Verschiebung der Baugrenze in Richtung Hasenweg erforderlich.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 06.04.2016 beschlossen, ein Änderungsverfahren einzuleiten (siehe DS-Nr. 00400/2016). **Übergeordnetes städtebauliches Ziel** der Stadt ist die nachbarschaftsverträgliche Mobilisierung und Nutzung vorhandener Reserveflächen im Sinne der Innenentwicklung und der effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. Dieses öffentliche städtebauliche Interesse rechtfertigt auch die Entscheidung für den Einzelfall. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Änderung nicht berührt, die übrigen Anforderungen des § 13 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan wird somit in einem **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** geändert.

Die vorliegende 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Hörster Straße“ sieht eine **Verschiebung der bestehenden westlichen Baugrenze** auf dem Flurstück 274 in westliche Richtung vor, sodass diese in einer Flucht mit der Baugrenze des südlich angrenzenden Flurstücks 307 verläuft und im Norden in Höhe der Baugrenze des Flurstücks 270 anschließt. Die Festsetzungen ersetzen mit Inkrafttreten die entsprechenden bisherigen Baugrenzen. Alle übrigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 45 „Hörster Straße“ sind nicht Gegenstand dieser vereinfachten Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für den Änderungsbereich. Auf den Originalplan Nr. 45 „Hörster Straße“ wird ausdrücklich verwiesen. Die vorliegende 2. Änderungsplanung „Hasenweg / Igelweg“ wird daher als unselbstständige Planung (sog. **Deckblatt**) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 „Hörster Straße“ durchgeführt.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche führt im Sinne des vorbeugenden Immissions-schutzes zu keinen heute erkennbaren negativen Auswirkungen. Die verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Bereichs soll über die bestehende Zufahrt des Grundstücks von der Hörster Straße aus sichergestellt werden.

Die Verschiebung betrifft jedoch private Belange der Anlieger. Bisher war eine Bebauung der rückwärtigen Gartenfläche des Flurstücks 274 nicht möglich, die Verschiebung erlaubt nunmehr eine weitere Bebauung in diesem Bereich. Eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattung, Erschließung etc. wird aufgrund der Grundstückstiefen von jeweils ca. 30 m jedoch nicht gesehen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die Änderung somit für vertretbar gehalten.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen i. S. der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen. Im vorliegenden Fall betrifft die Frage insbesondere die unterschiedliche (rechtliche) Eingriffswirkung durch die Änderung. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Hörster Straße“ wird aus den o. g. Gründen von der Stadt Halle (Westf.) eingeleitet. Die Verschiebung der Baugrenze und Erweiterung der überbaubaren Fläche wird somit im Grundsatz für folgerichtig und auch für vertretbar gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft gehalten. Zudem wird durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch Nachverdichtung eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verringert.

Durch die vorliegende Änderung wird eine zusätzliche Baumöglichkeit im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 274 – der als separates Baugrundstück veräußert werden soll – ermöglicht; die Nutzungsmaße bleiben unverändert. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wird die bereits zulässige Gesamtversiegelung GRZ 0,3 hiervon im Ergebnis insgesamt nicht berührt. Die Änderung führt somit im Ergebnis letztlich zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege. Es wird demnach kein zusätzliches Ausgleichserfordernis gesehen.

4. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für die Aufstellung des Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Zudem führt die in Kapitel 2 genannte Änderung auch nicht zu verkehrlichen oder immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Gemäß § 13(3) kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

5. Sonstige Belange

a) Die kleinflächige Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang berührt aus Sicht der Stadt keine **überörtlichen Belange**.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 als Wohnbaufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* gemäß § 4 BauNVO wird daher gemäß 8(2) BauGB weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- b) Gemäß Karte der schutzwürdigen **Böden**² stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als Schwarzrauer Plaggenesch, stellenweise Graubrauner Plaggenesch (E81) an. Diese Böden sind aufgrund ihrer Archivfunktion als besonders schutzwürdig (Stufe 3)³ kartiert worden. Im vorliegenden Fall wurde bereits vor langer Zeit eine Entscheidung für diesen Standort getroffen und umgesetzt, der Änderungsbereich ist bereits langjährig überwiegend bebaut und wird als Garten genutzt, sodass davon auszugehen ist, dass diese Böden anthropogen überformt worden sind. An dieser Stelle kann er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.
- c) Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz (LBodSchG) die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- d) **Natur- und Bodendenkmale oder Baudenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).
- e) Der Änderungsbereich ist an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Das Niederschlagswasser soll auf Grund der Rahmenbedingungen und Bodenverhältnisse in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Fachausschusses und des Rates der Stadt Halle (Westf.) wird ergänzend verwiesen.

Halle (Westf.), im November 2016

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.