

## **Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):**

### **Begründung\* zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hofstelle Stodiek“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

#### **1. Bebauungsplan Nr. 21, 7. Änderung und städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan Nr. 21 überplant im Süden der Kernstadt zwischen Gartnischer Weg und Bahntrasse des „Haller Willem“ großräumig Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen für Schulen, Sportanlagen etc. Der Bebauungsplan Nr. 21 wurde wiederholt geändert und nachverdichtet. Zwischen Schulgelände und dem nach damaligen Leitbild vorwiegend mit ein- und zweigeschossigen Flachdach-Hausgruppen bebauten Wohnquartier „Stodieks Hof“ im Süden sind entlang der gleichnamigen Erschließungsstraße auf Grundlage der 1995 eingeleiteten 6. Änderung (siehe dort) neben dem Kindergarten zudem weitere Einrichtungen der *Werkstatt für Behinderte* des Kreises Gütersloh gebaut worden.

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude der Hofstelle „Stodiek“ sowie zugehörige Frei- und bahnbegleitende Grünflächen mit zusammen etwa 1,5 ha wurde im Rahmen der **7. Änderung „Hofstelle Stodiek“** überplant. Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen familienbezogenen Wohnquartiers mit Ein- und Zweifamilienhäusern und der Hofanlage im Mittelpunkt.

Der Änderungsbereich der 7. Änderung wurde insgesamt als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben geplanten Wohnnutzungen wurde im Bereich der Hofstelle und des anschließenden großen Baugrundstückes ausdrücklich größerer Spielraum für angestrebte nicht störende Folgenutzungen ermöglicht. Gründe waren eine ggf. sinnvolle Kombination mit den angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die für reine Wohnnutzungen u.U. unwirtschaftliche Umnutzung des Hofes und die Einschränkungen durch den Baumbestand. Die einzelnen Wohnbaugrundstücke sind mittlerweile erschlossen, für die Hofstelle wurde z.Z. jedoch immer noch kein Käufer gefunden.

Die sich nördlich zwischen Hofstelle und Bredenstraße anschließenden einstigen Reserveflächen der Schulen sind im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Erweiterung Hofweg“ für eine Nachverdichtung mit Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges überplant worden.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 21 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

#### **2. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 10. Änderung**

Für das im Plangebiet der 7. Änderung liegende ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Stodiek war eine halböffentliche Nutzung, Praxen, Wohnanlage o.ä.

---

\* Stand: September 2006

angestrebt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes setzt für den Bereich der Hofstelle *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO fest, die festgesetzten Baugrenzen und Nutzungsmaße ermöglichen auch eine größere Wohnanlage o.ä. im Bereich des Hofgebäudes.

Diese angestrebte Nutzung konnte jedoch bis heute nicht realisiert werden. In den letzten Jahren hat die Stadt Halle (Westf.) mehrfach versucht, das in ihrem Eigentum stehende Gebäude zu veräußern, sämtliche Interessenten haben jedoch von einem Erwerb Abstand genommen. Der heutige bauliche Zustand des Gebäudes erfordert mittlerweile einen relativ hohen Sanierungsaufwand, wobei die denkmalrechtlichen Aspekte besonders zu berücksichtigen sind. Ernsthaftes Interesse an der Hofstelle hat nunmehr der Laibach-Hof e.V. Diese bislang aus zwei Gruppen für seelenpflegebedürftige Kinder und Jugendliche im Schulalter bestehende Einrichtung plant hier ein integratives Wohnangebot für geistig behinderte und ältere Menschen einzurichten. Ein Teil der Deele soll als halböffentlich geführtes „Nachbarschaftszentrum“ genutzt werden können. Nach den Vorstellungen des Laibach-Hofes soll das umgebende Grundstück jedoch nur über eine begrenzte Größe verfügen.

Planungsziel der Stadt Halle (Westf.) ist deshalb die sehr zu begrüßende Entwicklung in Kombination mit den angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen zu unterstützen, dem Kaufinteresse des gemeinnützigen Trägers entgegen zu kommen und deshalb einen Teilbereich im Norden der Hofstelle abzutrennen und separat zu veräußern. Die Fläche liegt gut erschlossen im Nahbereich wichtiger Infrastruktureinrichtungen und in fahrradfreundlicher Entfernung zum Stadtzentrum. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung im September 2006 den Beschluss gefasst diesem Wunsch zu entsprechen und den Bebauungsplan Nr. 21 im Bereich der 7. Änderung zu ändern.

Die Stadt führt das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durch (sog. „vereinfachtes Verfahren“), da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 21, 7. Änderung hierdurch nicht berührt werden. Im Zuge des vereinfachten Verfahrens wird eine Auslegung durchgeführt. Der ggf. betroffenen Öffentlichkeit wird hier die Möglichkeit gegeben, Stellungnahme zu den vorliegenden Änderungen zu geben.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich folgende **Änderungspunkte**:

- Die bisher im Bereich der Hofstelle und des anschließenden großen Baugrundstückes ausdrücklich ermöglichte bauliche Erweiterung an der denkmalgeschützten Hofstelle wird aufgegeben, entsprechend erfolgt die Festsetzung von 2 Einzelhaus-Bauplätzen mit abgesetzten Baugrenzen.
- Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und Nr. 6 BauGB werden bedarfsorientiert in Anlehnung an die benachbarte Einzelhausbebauung an der Bahn bzw. die angrenzende Bebauung gemäß der 9. Änderung entwickelt. Alle übrigen rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 21, 7. Änderung bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für den Änderungsbereich.
- Die an der nördlichen Grundstücksgrenze damals zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bereits weitgehend entfernt worden, eine Wiederherstellung ist nicht realistisch. Die im Nordosten des Grundstücksbereiches stockende kleine Gehölzgruppe kann auf Grund der angestrebten Bebauung nicht erhalten werden. Die alte Festsetzung „Bindungen für den Erhalt“ wird daher nur noch für die verbleibenden Bäume im Nordwesten des Grundstückes im Eckbereich zum Hofweg aufrecht erhalten.

Die **verkehrliche Erschließung** der 2 Baugrundstücke ist jeweils über den Anschluss an den Hofweg gesichert. Die Neuordnung der Baugrenzen führt im Sinne des **vorbeugenden Immissionsschutzes** zu keinen heute erkennbaren negativen Auswirkungen.

Die Neuordnung betrifft jedoch **Belange der privaten Anlieger**. Bisher war ein bis zu 12x34 m großes Gebäude auf der Baufläche möglich, die Teilung erlaubt nunmehr zwei mittelgroße bis kleinere Baukörper. Die Baukörper rücken zwar näher an die nördlich angrenzende Nachbarschaft heran, durch die Reduzierung der Trauf- und Firsthöhe um mindestens 2,0 m sowie die neue Anordnung der überbaubaren Flächen wird eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattung, Erschließung etc. nicht gesehen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die Änderung somit für vertretbar gehalten.

### 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

#### a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Frage der kleinflächigen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang berührt aus Sicht der Stadt keine **überörtlichen Belange**.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der gesamte Änderungsbereich der vorliegenden 10. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* gemäß § 4 BauNVO ist daher gemäß 8(2) BauGB weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### b) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Hofgebäude Stodiek ist als **Baudenkmal** eingetragen worden, die landschaftstypischen Hofeichen tragen ebenfalls zur Gesamtwirkung entscheidend bei. Sonstige **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15,16 DSchG).

#### c) Altlasten

Altlasten sind der Stadt im Plangebiet nicht bekannt. Treten bei Erdarbeiten im Plangebiet Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Kreis-Umweltamt sofort zu verständigen.

### 4. Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB – Eingriffsregelung

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.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird aus den in Kapitel 2 genannten Gründen von der Stadt Halle (Westf.) begründet eingeleitet und dient der angestrebten Folgenutzung. Insoweit sind nach den Erfahrungen und vielfältigen Bemühungen um eine Vermarktung in der Vergangenheit Alternativen bis auf weiteres nicht gegeben.

Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht, um aufgrund der Zufahrt im Osten hier ausreichend Spielraum für die Bebauung zu belassen. *Rechnerisch* wird durch diese Erhöhung für die 2 insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücke ein etwas größerer Eingriff denkbar.

Die Änderung des Bebauungsplanes teilt jedoch die überbaubaren Flächen auf dem Grundstück um die Hofstelle neu auf. Der bisher großflächig vorgesehene Anbau an die Hofstelle (Baufläche ca. 35x12 m) wird zu Gunsten von 2 kleinen Baufenstern für 2 einzelne Ein- bis Zweifamilienhäuser aufgegeben. Erfahrungsgemäß werden für diese Einzelhäuser auch nur begrenzte Nebenanlagen etc. entstehen, um die Gartennutzung nicht zu sehr zu verringern - einschränkend ist jedoch die o.g. Zufahrt im Osten erforderlich. Dagegen wären die bisher angedachten Nutzungen im Bereich der Hofstelle (Wohnen und Kleingewerbe/Büro im WA etc.) immer mit einer z.T. intensiveren Nutzung der Freiflächen einhergegangen.

Die in der 7. Änderung zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind an der nördlichen Grundstücksgrenze in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Im Nordosten ist jedoch eine noch bestehende kleinere Gehölzgruppe von der Änderungsplanung betroffen, die, um die angestrebte Bebauung zu ermöglichen, künftig nicht mehr erhalten werden kann.

Im Ergebnis wird *faktisch* ein kleineres Bauvolumen als bisher möglich entstehen, auch die Versiegelung durch Nebenanlagen wird insgesamt allenfalls ähnlich hoch sein. Aus diesen Gründen wird bei überschlägiger Prüfung festgestellt, dass letztlich die zusätzliche Eingriffswirkung der Planänderung - wenn überhaupt - nur geringfügig sein wird. Hierfür wird nach heutigem Stand im Zuge der Abwägung kein zusätzliches Ausgleichserfordernis gesehen.

## 5. 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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Zudem führen die in Kapitel 2 genannten Änderungen auch nicht zu verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Gemäß § 13(3) kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.