

## Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

### **Begründung\*** zum Bebauungsplanes Nr. 21, 11. Änderung „Laibach Hof“ 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 „Stodiek 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 wurden im Rahmen der **7. Änderung „Hofstelle Stodiek“** überplant. Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen familienbezogenen Wohnquartieres 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, die Hofstelle wurde nach Jahren des Leerstandes Ende 2006 an den Laibach-Hof e.V. verkauft. Nach den Vorstellungen des neuen Eigentümers soll das umgebende Grundstück jedoch nur über eine begrenzte Größe verfügen. Die bisher im Bereich der Hofstelle und des anschließenden großen Baugrundstückes ausdrücklich ermöglichte bauliche Erweiterung an der denkmalgeschützten Hofstelle wurde somit im Rahmen der **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21** aufgegeben, entsprechend erfolgte die Festsetzung von zwei Einzelhaus-Bauplätzen mit abgesetzten Baugrenzen.

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

---

\* Stand: Oktober 2007

## 2. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 11. Änderung

Für das im Plangebiet der 7. Änderung liegende ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Stodiek war eine halböffentliche Nutzung, Praxen, Wohnanlage o.Ä. angestrebt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes setzt für den Bereich der Hofstelle *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO fest.

Diese angestrebte Nutzung konnte über längere Zeit jedoch nicht realisiert werden. In den letzten Jahren hatte die Stadt Halle (Westf.) mehrfach versucht, das in ihrem Eigentum stehende Gebäude zu veräußern, sämtliche Interessenten hatten jedoch von einem Erwerb Abstand genommen. Der Laibach-Hof e.V., eine bislang aus zwei Gruppen für seelenpflegebedürftige Kinder und Jugendliche im Schulalter bestehende Einrichtung hat die Hofstelle Stodiek Ende des Jahres 2006 gekauft. Das Gebäude ist erheblich sanierungsbedürftig, wobei die denkmalrechtlichen Aspekte besonders zu berücksichtigen sind. Geplant war in den Räumen der ehemaligen Hofstelle ein integratives Wohnangebot für geistig behinderte und ältere Menschen aufbauend auf der Konzeption einer Verselbstständigung der Bewohner einzurichten, ein Teil der Deele sollte als halböffentlich geführtes „Nachbarschaftszentrum“ genutzt werden können. Auf Grund der bei Umbau und Sanierung zu berücksichtigenden denkmalrechtlichen Aspekte kann das gesamte angestrebte Raumprogramm jedoch nicht in dem Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle Stodiek untergebracht werden. In Abstimmung mit den Vertretern der Denkmalbehörden wurde als Alternativlösung die Verlagerung eines Teiles der Nutzungen in ein neu zu errichtendes Nebengebäude vorgeschlagen. Das geplante Nebengebäude im Nordosten der Hofstelle liegt jedoch vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche.

Planungsziel der Stadt Halle (Westf.) ist ausdrücklich die sehr zu begrüßende Entwicklung in Kombination mit den angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen zu unterstützen, dem gemeinnützigen Träger entgegen zu kommen und eine Bebauung im Osten der Hofstelle planungsrechtlich vorzubereiten. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung im Juni 2007 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**:

- Festsetzung eines ergänzenden Gebäudes im Nordosten der denkmalgeschützten Hofstelle mit abgesetzten Baugrenzen.
- Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert in Anlehnung an die umgebende Einzelhausbebauung 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 nordöstlichen Grundstücksgrenzen damals zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind z.T. entfernt worden, eine Wiederherstellung ist nicht realistisch. Die alte Festsetzung „Bindungen für den Erhalt“ wird daher nur noch für die verbleibenden Bäume aufrecht erhalten.

Die **verkehrliche Erschließung** des nordöstlichen Grundstücksbereiches ist 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 bestand im Nordosten der Hofstelle keine Baumöglichkeit, die Änderung erlaubt nunmehr ein ca. 15 x 22 m großes Gebäude. Der Baukörper rückt somit näher an die nördlich und nordöstlich angrenzende Nachbarschaft heran. Durch die Wahl der Baugrenzen sowie die Lage des Grundstückes erfolgt jedoch die Anordnung so, dass eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattung, Erschließung etc. durch die Neubebauung nicht gesehen wird. 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 11. 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 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird aus den in Kapitel 2 genannten Gründen von der Stadt Halle (Westf.) begründet eingeleitet und dient der angestrebten Realisierung eines Erweiterungsbaues für die gemeinnützige Einrichtung. Aufgrund der Standortgebundenheit durch Kauf / Sanierung des denkmalgeschützten Hofgebäudes sind Alternativen bis auf weiteres nicht gegeben.

Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht, um hier ausreichend Spielraum für die Bebauung zu belassen. *Rechnerisch* wird durch diese Erhöhung für das insgesamt ca. 2.365 m<sup>2</sup> große Grundstück ein etwas größerer Eingriff ermöglicht. Zwei der in der 7. Änderung zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Die rechnerische Ermittlung zur Prüfung der **Eingriffswirkung** und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt zunächst tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"<sup>1</sup> und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**.

| A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 21, 7. Änderung |      |                                       |                          |                      |                       |            |                   |
|------------------------------------------------------|------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| 1                                                    | 2    | 3                                     | 4                        | 5                    | 6                     | 7          | 8                 |
| Flächen-Nr.                                          | Code | Biotoptyp                             | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Grundwert A          | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| WA-Größe insgesamt = 2.365 m <sup>2</sup> , davon:   |      |                                       |                          |                      |                       |            |                   |
| 1                                                    | 1.2  | WA (2.365 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3)   | 710                      | 0,5                  | 1,0                   | 0,5        | 355               |
|                                                      | 4.1  | Garten / Freifläche (abzüglich Nr. 2) | 1.575                    | 2                    | 1,0                   | 2,0        | 3.150             |
| 2                                                    | 8.2  | 2 Einzelbäume                         | 80                       | 8                    | 0,8                   | 6,4        | 512               |
| Gesamtfläche                                         |      |                                       | 2.365                    | Gesamtflächenwert A: |                       | 4.017      |                   |

| B. Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen der 11. Änderung des B-Planes Nr. 21 |      |                                     |                          |                      |                       |            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| 1                                                                                  | 2    | 3                                   | 4                        | 5                    | 6                     | 7          | 8                 |
| Flächen-Nr.                                                                        | Code | Biotoptyp                           | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Grundwert P          | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 1                                                                                  | 1.2  | WA (2.365 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4) | 946                      | 0,5                  | 1,0                   | 0,5        | 473               |
|                                                                                    | 4.1  | Wohngärten                          | 1.419                    | 2                    | 1,0                   | 2,0        | 2.838             |
| Gesamtfläche                                                                       |      |                                     | 2.365                    | Gesamtflächenwert B: |                       | 3.311      |                   |

|                                                                |       |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A) | - 706 |
|----------------------------------------------------------------|-------|

Das nach dem jetzigen Planungsstand verbleibende rechnerische Defizit von rund 700 Biotopwertpunkten soll auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erbracht werden. Das Flurstück 411 in Flur 1 der Gemarkung Hesseln wird heute als Acker landwirtschaftlich genutzt. In einem Randbereich (ca. 140 m<sup>2</sup>) ist die Anpflanzung von Wildobstbäumen vorgesehen. Das o.g. Defizit aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren kann hier

<sup>1</sup> Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Stand: Mai 2001

gedeckt werden. Die Stadt wird sich durch Beschluss zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme auf dem o.g. Grundstück verpflichten.

## **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.

Halle (Westf.), im Oktober 2007