

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Das Plangebiet zwischen Landschaftsschutzgebiet, Ascheloher Weg, Brackweder Straße (B 68) und Kiefernweg im Ortsteil Künsebeck in Halle (Westf.) zeigt eine unterschiedliche städtebauliche Struktur. Während der nördliche Teil durch Wohnbebauung geprägt ist, zeigt die Bebauung entlang der B 68 eine gewerbliche Struktur. Der Binnenbereich ist weitgehend unbebaut und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzzüge geprägt. Der Bereich liegt peripher ca. 4 km östlich der Innenstadt, direkt an der Grenze zur Nachbarkommune Steinhagen.

Aus stadtentwicklungspolitischen Überlegungen soll die künftige Wohnbauentwicklung primär im Kernbereich der Stadt Halle (Westf.) konzentriert werden. In diesem Sinne soll die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet lediglich abgerundet und im Umkehrschluss auf die wohnbauliche Entwicklung im Binnenbereich verzichtet werden. Die gewerblichen Nutzungen entlang der B 68 sollen dagegen schrittweise gefestigt und entwickelt werden. Die entlang der B 68 in der zweiten Bautiefe entstandenen Wohnbauten werden in ihrem Bestand gesichert. Um ihnen ein Mindestmaß an Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen, wird im Bebauungsplan für den Bereich ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der behutsamen Arrondierung der bestehenden Wohngebiete, der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungen entlang der B 68 und der Festlegung von neuen Grünflächen im Binnenbereich zu Gunsten einer konzentrierten Wohnbauentwicklung im Kernbereich Halles.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet und artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Auf dieser Basis wurde dann der Umweltbericht erstellt. Auf Grundlage der Vorentwürfe des Bebauungsplans und des Umweltberichts wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert; die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden weitgehend im Planverfahren aufgegriffen.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass sich für die einzelnen Schutzgüter nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen. Der Bebauungsplan sichert einerseits die bestehenden Wohn- und Gewerbestrukturen und rundet diese maßvoll ab. In diesen Bereichen ist weiterhin mit den gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeiten und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen. Im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungsplanungen werden jedoch im Binnenbereich bestehende Baumöglichkeiten in größerem Umfang zurückgenommen. Dies erfolgt auf Basis der gemeindlichen Planungsziele die Wohnbauentwicklung primär im Kernbereich der Stadt zu konzentrieren und gleichzeitig das Plangebiet klarer zu gliedern. Durch die Rücknahme wohnbaulicher Entwicklungsflächen und die Verringerung der erforderlichen Verkehrsfläche können im Plangebiet umfassende Verbesserungen hinsichtlich der Auswirkungen, hier insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope/Pflanzen/Tiere, erzielt werden. Aus diesem Grund besteht auch keine Notwendigkeit eines Ausgleichsbedarfs, da in der Bilanzierung des Eingriffs eine positive Bilanz gezogen werden kann. Auf den Umweltbericht mit Eingriffsbilanz und Artenschutzbeitrag wird ergänzend verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Einleitung des Planverfahrens und Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Januar und Februar 2014 die Aufstellung und die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB des Bebauungsplans Nr. 63 beschlossen (Beratungsvorlage DS-Nr. 00845/2014).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat im März/April 2014 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchlaufen. Im Zuge der Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB sind insbesondere die Themen Geschossigkeit, Nutzungsart, überbaubare Grundstücksflächen, Lärmschutzmaßnahmen, Wegerechte, Flächenverbrauch und die Rückzahlung von bereits geleisteten Kanalanschlussbeiträgen angesprochen worden. Zentrale Fragestellungen bei der Beteiligung nach §4(1) BauGB waren u.a. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Erschließung, überbaubare Flächen, Werbeanlagen und laufende Bauantragsverfahren.

Über die eingegangenen Anregungen haben der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 4. September 2014 und der Rat der Stadt Halle (Westf.) am 10. September 2014 (DS-Nr. 00044/2014) in öffentlicher Sitzung entschieden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Im Januar und Februar 2016 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss über ergänzende Anregungen im Rahmen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten. Beschlossen wurde eine geringfügige Anpassung des Plangebiets im Knotenbereich Brackweder Straße - Kiefernweg – Werkstraße. Auslöser war ein geplanter Kreisverkehr im Knotenbereich. Zudem wurde die private Erschließungsstraße vom Kiefernweg in Richtung Südosten an ein an der Stelle geplantes Autohaus angepasst

und die beidseits angrenzenden Baugebiete neu geordnet. Ergänzend wurde beschlossen im WA4 klarstellend auf eine ggf. vorhandene Vorbelastung durch die bestehenden benachbarten Gewerbenutzungen bzw. -flächen hinzuweisen (siehe DS-Nr. 00387/2016).

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 konnte nach Klärung einer Reihe von fachplanerischen Fragestellungen mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im März/April 2016 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt werden. Im Zuge der Offenlage sind einige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese bezogen sich insbesondere auf die festgesetzten Nutzungsarten, Wege-, Leitungs- und Versorgungsrechte, Gebäudehöhen sowie schädliche Umwelteinwirkungen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v.a. die Erschließung und Werbeanlagen betrafen.

Über die Stellungnahmen hat u. a. der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss an seiner Sitzung am 21. September 2017 beraten (siehe DS-Nr. 00704/2017). Im Ergebnis wurden Anpassung der Straßenverkehrsflächen sowie der Gebäudehöhen in der Teilfläche GEN1 beschlossen.

Aufgrund der Planänderungen wurde eine **erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB beschlossen. Diese hat im Februar/März 2018 stattgefunden. Im Zuge dieser erneuten Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v. a. die Erschließung und Werbeanlagen betrafen. Andere Belange haben keine Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Folge sondern sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

c) Planentscheidung

Über die im Planverfahren eingegangenen Anregungen konnte nunmehr in den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vorbereitend am 3. Mai 2018 und abschließend des Rates der Stadt Halle (Westf.) am 30. Mai 2018 insgesamt beraten und entschieden werden (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 00888/2018 und Protokolle). Die Planungsziele der Stadt Halle (Westf.) gemäß Kapitel 1 können mit dem Bebauungsplan Nr. 63 sinnvoll umgesetzt werden.

Halle (Westf.), im Mai 2018

A. Rodenbrock-Wesselmann

Bürgermeisterin

Ulrike Sommer

Ratsmitglied