

Bebauungsplan Nr. 85 „Lärmschutzwand an der L 782“,

hier: Begründung

**(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.4
„Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“)**

Gliederung:

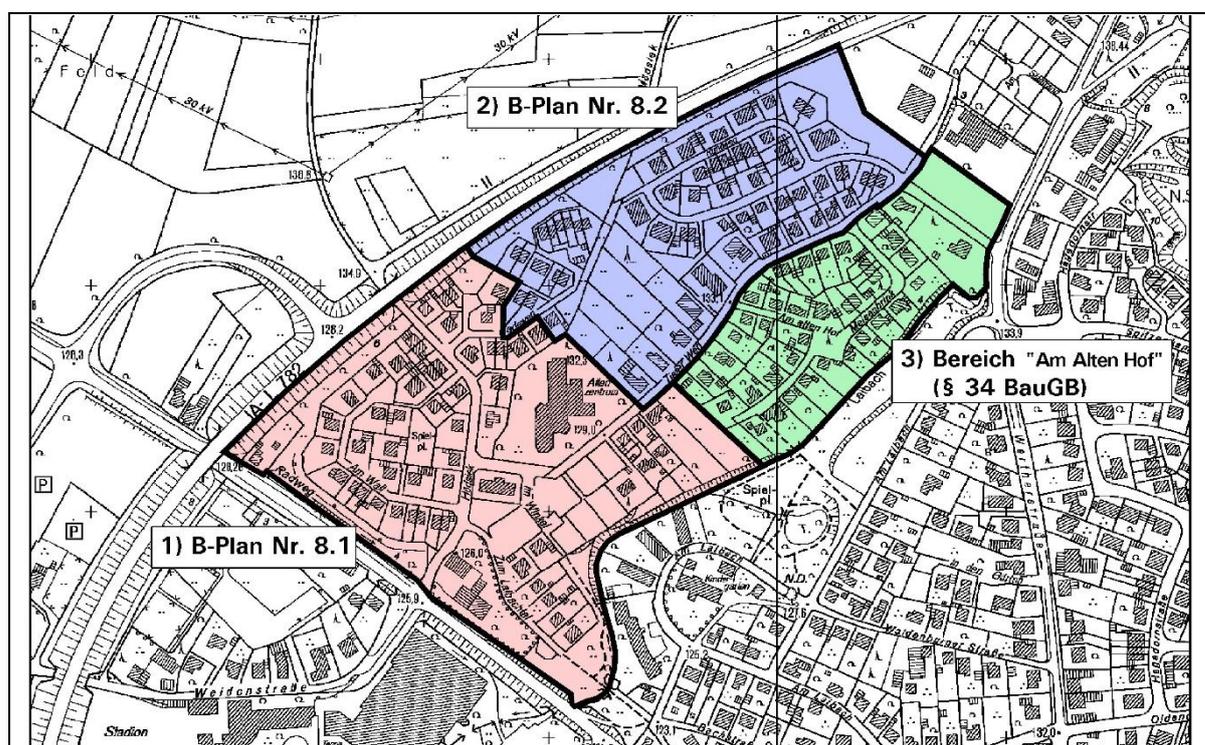
1. Bebauungsplan Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ und städtebauliche Situation
2. Geltungsbereich, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85
3. Umweltrelevante Auswirkungen
4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange
5. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Januar 2021

Stadt Halle (Westf.), FB 3 Planen, Bauen, Umwelt
und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ wurde am 12.06.2013 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) als Satzung beschlossen und hat damit die früheren Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.2 zusammengefasst und neu geordnet. Der Bebauungsplan Nr. 8.4 umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 17,5 ha Größe und liegt im Nordwesten der Kernstadt Halle. Das Plangebiet wird im Westen und Nordwesten durch die in Dammlage verlaufende Trasse der L 782 und im Süden durch die Osnabrücker Straße (bisherige B 68) begrenzt. Im Osten reicht das Plangebiet bis zum Laibach mit anschließendem Grünzug, im Norden bis zu einem Autohaus und einem Bethaus der Mennoniten-Brüdergemeinde Halle e.V. Dieser Geltungsbereich umfasst drei Bereiche mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, die in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt sind (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8.4):



Teilbereich 1: Bebauungsplan Nr. 8.1 „Tiefer Weg/Mödsiek“ (randliche Überplanung im Nordosten durch den Bebauungsplan Nr. 8.2), Größe ca. 8,4 ha.

Teilbereich 2: Bebauungsplan Nr. 8.2 „Anschluss Tiefer Weg“, Größe ca. 5,8 ha.

Teilbereich 3: Bestehende Bebauung im Bereich Am Alten Hof / Meisenbrink, ca. 3,5 ha.

Ausgangspunkt für die damalige Überplanung waren die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2:

- **Teilbereich 1, Bebauungsplan Nr. 8.1 „Tiefer Weg / Mödsiek“:** Dieser Bebauungsplan mit einer Größe von fast 9 ha (Satzungsbeschluss Mai 1988) stellte den ersten Bauabschnitt für das neue Wohngebiet im Bereich „Tiefer Weg“ dar. Überplant wurden im Umfeld der ehemaligen Hofstelle an der Einmündung Tiefer Weg in die B 68 neben einzelnen Wohnhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren (Streubebauung) die bis dahin v.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur Trasse der Westumgehung (L 782). Zentrales Planungsziel war die Neuentwicklung eines ortstypischen Wohngebiets als *allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO mit i. W. ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Vorbereitet wurde zudem ein neuer Standort für eine

große Seniorenwohnanlage. Gesichert wurden darüber hinaus öffentliche Grünflächen am Laibach. Für das geplante Wohngebiet mussten jedoch aufgrund der Vorbelastung der Bauflächen durch die Hauptverkehrsstraßen B 68 und L 782 im Südwesten bzw. im Nordwesten umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

- **Teilbereich 2, Bebauungsplan Nr. 8.2 „Anschluss Tiefer Weg“:** Der Bebauungsplan Nr. 8.2 entwickelte als zweiter Bauabschnitt mit einer Größe von etwa 5,8 ha weitere Bauflächen als *allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO (Satzungsbeschluss im Februar 1999). Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen und die Abrundung der Bauflächen der Kernstadt bis zu der die Ortslage deutlich begrenzenden L 782 war konsequent und folgerichtig. Vorgesehen wurden sowohl Bauflächen für das klassische Einfamilienhaus, als auch Reihenhäuser oder Stadthausanlagen mit variablen Grundrissstrukturen. Ziel der Stadt war insbesondere auch, ausreichende und bezahlbare Bauflächen für Familien bereitzustellen. Auch in diesem Plangebiet Nr. 8.2 waren aufgrund der Vorbelastung durch die L 782 aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in der nordwestlichen Randlage erforderlich.
- **Teilbereich 3, Bebauung im Bereich Am Alten Hof / Meisenbrink:** Einbezogen wurde im Zuge der Planaufstellung erstmals die bestehende Bebauung im Bereich „Am Alten Hof / Meisenbrink“, die überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt und die gemäß den damaligen Planungszielen eine überdurchschnittliche städtebauliche Qualität durch homogene Baukörperformen und räumliche Entwicklung im Straßenraum besitzt. Im Zuge des einsetzenden Generationswechsels hatte sich gezeigt, dass hier vermehrt Umbau- oder Anbauwünsche entstehen, die künftig nicht mehr alleine im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hinzu kamen im Zuge des Planverfahrens die Flächen im Norden zwischen Straßenzug und der anschließenden Gewerbenutzung.

Das Erschließungsnetz und die neu errichtete Bebauung im Bereich Tiefer Weg sind nach den Vorgaben der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 entstanden. Allerdings konnten aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer umfangreiche Teilflächen in diesen Plangebieten nicht als Bauland erschlossen werden. Im Planverfahren Nr. 8.4 sollten diese Flächen möglichst in Abstimmung mit den Beteiligten weiter entwickelt werden. Zudem mussten insbesondere im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8.1 einzelne Planinhalte wie z. B. zeichnerische Unklarheiten und die damals häufig genutzte sog. „II^D“-Festsetzung, nach der das zweite Vollgeschoss (nur) im Dachraum zulässig ist, überarbeitet und neu gefasst werden.

Im Grundsatz wurden ansonsten die in den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 getroffenen rechtskräftigen Festsetzungen möglichst weitgehend beibehalten und übernommen. Dieses galt neben den zentralen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (*allgemeine Wohngebiete* gemäß § 4 BauNVO, Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ) - auch als Grundlage für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und als Bemessungsmaßstab für die Erschließungsbeitragsberechnung - insbesondere auch für die damals bereits erstellte Lärmschutzwand an der L 782 gemäß Festsetzung in den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2.

Die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 wurden damit durch den Bebauungsplan Nr. 8.4 überarbeitet und überlagert. Auf die Planunterlagen der Bebauungspläne Nr. 8.1, Nr. 8.2 und Nr. 8.4 wird jeweils Bezug genommen.

2. Geltungsbereich, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 umfasst lediglich die knapp 800 m lange Lärmschutzwand entlang der L 782. Diese Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan Nr. 8.4 als *Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)*, hier zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen worden. Grundlage waren die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 mit einem entsprechenden Schallgutachten. Folgende Höhen sind damals festgesetzt worden:

- Abschnitt 1 (westlicher und mittlerer Bereich): LS-Wandhöhe $\geq 2,0$ m über Fahrbahnrand L 782,
- Abschnitt 2 (nordöstlicher Bereich): LS-Wandhöhe $\geq 2,5$ m über Fahrbahnrand L 782.

Tatsächlich ist die Lärmschutzwand an den beiden Wandabschlüssen im Westen und Osten aus gestalterischen Gründen jeweils abgestuft gebaut worden, die Baumaßnahme bleibt hier hinter den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 8.4 zurück. Die beiden betroffenen Abschnitte sind jedoch im Verhältnis zur Gesamtlänge von knapp 800 m sehr kurz:

- südwestliches Wandende: Abschnitt mit 12 m Wandlänge,
- nordöstliches Wandende: Abschnitt mit 18 m Wandlänge.

Eine Lärmschutzanlage ist eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127(1) und § 127(2) Nr. 5 BauGB. Eine derartige Anlage führt zu Erschließungsvorteilen für die Nutzer baulicher Anlagen, die aufgrund der Erschließungsfunktion dieser Anlage errichtet und genutzt werden können. Im vorliegenden Fall ist die Bebauung des Plangebiets Tiefer Weg möglich geworden, weil u. a. der Lärmschutzkonflikt durch die Lärmschutzwand angemessen gelöst worden ist.

Die Kommune hat gemäß § 127(1) BauGB die Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen, hierbei ist u. a. auch die Beitragsgerechtigkeit gegenüber den Beteiligten und gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern der Kommune insgesamt ein wesentlicher Aspekt. Die Stadt Halle (Westf.) hat die Abrechnung der Erschließungsbeiträge für die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet schon vor etlichen Jahren durchgeführt. Für die Lärmschutzmaßnahme an der L 782 war hierzu eine eigenständige Abrechnung erforderlich. Der Kreis der „Erschlossenen“ ist auf Grundlage von Ausbreitungsrechnungen ermittelt worden, der errechnete Lärmvorteil als Maßstab für die Abrechnung geht danach über das engere Baugebiet mit den Neubaumaßnahmen hinaus.

Die Abrechnung ist wiederholt angegriffen worden und war in den letzten Jahren Gegenstand gerichtlicher Überprüfungen. Auch wenn im Detail noch Klärungsbedarf besteht, so ist doch grundsätzlich geklärt, dass die Lärmschutzmaßnahme an der L 782 abrechnungsfähig ist. Die offenen Punkte betreffen nach heutigem Stand in der Bauleitplanung zwei Aspekte. Zunächst ist die oben dargelegte Abstufung der Wandhöhe auf den 12 m bzw. 18 m langen Wandabschnitten am südwestlichen bzw. nordöstlichen Kopfende als Widerspruch zur festgesetzten Bauhöhe im Bebauungsplan Nr. 8.4 bewertet worden, der einer ordnungsgemäßen Abrechnung entgegensteht. Dieser Widerspruch ist durch eine entsprechende Planänderung zu heilen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 8.1 aus dem Jahr 1988 die folgende Aussage getroffen worden: *Anordnung einer Lärmschutzwand an der L 782 gemäß Plankarte. Diese aktiven LS-Maßnahmen dienen vorrangig dem Lärmschutz außerhalb der Gebäude (Terrassen, Gartenbereiche).* Diese Aussage wurde zuletzt so ausgelegt, dass die Stadt als Plangeberin den Erschließungsvorteil nur dem neu entwickelten Wohngebiet zuweisen wollte. Damit sollten andere Grundstücke außerhalb des engeren Neubaubereichs, die ebenfalls einen errechneten Erschließungsvorteil durch die Lärmschutzwand genießen und z. B. gewerblich genutzt werden können, nicht hierdurch im rechtlichen Sinne erschlossen und damit beitragsfähig sein.

Die Stadt Halle (Westf.) sieht dieses nach wie vor nicht so, sondern stellt fest, dass die kritisierte damalige Planaussage, die entsprechend auch im Nachfolge-Bebauungsplan Nr. 8.4 übernommen worden ist, vor allem dazu diente, die Festsetzung aktiver (abrechnungspflichtiger) Lärmschutzmaßnahmen schlechthin zu begründen, da die getroffenen passiven Schutzmaßnahmen nicht hierfür ausreichen würden. Der Kreis Gütersloh hatte im Planverfahren ausdrücklich auf die Notwendigkeit aktiver Schutzmaßnahmen verwiesen. Diese Aussage sollte weder die Vorteile der Schutzmaßnahme, noch den Kreis der Nutznießer relativieren oder einschränken. Zur Klarstellung soll im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 85 eine entsprechende weitergehende Formulierung aufgenommen werden. Die Stadt steht weiterhin auf dem Standpunkt, dass im Sinne der Beitragsgerechtigkeit alle Nutznießer der Schallschutzmaßnahme auch einen satzungsgemäßen Beitrag zu entrichten haben.

Somit umfasst der Bebauungsplan Nr. 85 die Lärmschutzwand und die beiden folgenden Änderungen des Bebauungsplans Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“:

- Anpassung der im Bebauungsplan Nr. 8.4 festgesetzten Bauhöhe der Lärmschutzwand an der L 782 an die gemäß Bauprogramm an den beiden Wandenden jeweils erfolgte Abstufung der Bauhöhen.
- Ergänzende Klarstellung als Hinweis (Ergänzung nachfolgend unterstrichen): *Diese aktiven LS-Maßnahmen dienen vorrangig dem Lärmschutz außerhalb der Gebäude (Terrassen, Gartenbereiche). Die LS-Maßnahmen dienen nicht allein dem Schutz von wohnbaulich genutzten oder nutzbaren Grundstücken, sie dienen auch dem Schutz gewerblich genutzter oder nutzbarer Flächen.*

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 8.4 bleiben unberührt. Hierzu und zur Planbegründung etc. wird auf den Bebauungsplan Nr. 8.4 und auf die Beratungsunterlagen verwiesen.

Angesichts der geringfügigen Modifizierung im Bereich der beiden Wandenden und des ergänzenden Hinweises werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) erfüllt. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 erfolgt somit im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt den Änderungsbereich als Straßenverkehrsfläche für den übergeordneten Verkehr im Übergang zu den Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Änderung ist somit aus dem wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) entwickelt.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die geringfügige (nachträgliche) Anpassung der in der Bauausführung reduzierten Wandhöhen im Bebauungsplan auf 12 m bzw. 18 m Wandlänge im Westen bzw. im Nordosten hat ebenso wie die ergänzende Klarstellung der positiven Auswirkungen der Maßnahme auf den Kreis der Betroffenen keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft oder auf artenschutzrechtliche Fragestellungen.

Für den Plangebiet selbst gelten keine naturschutzfachlichen Bindungen (Natura 2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.).

b) Eingriffsregelung

Mit der Änderung eines Bebauungsplans können grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Der Änderungsbereich umfasst eine bereits vorhandene Lärmschutzwand, die hier i. W. formale Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Fragen der Eingriffsregelung, ein zusätzlicher Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für diese Planänderung wird nicht gesehen.

c) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die oben dargelegte Änderungsplanung führt auch hier nicht zu einer zusätzlich möglichen Versiegelung, ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird nicht vorbereitet.

d) Schutzziel Mensch - Belange der Naherholung

Die Maßnahmen und der Schutzzweck bleiben unverändert. Die Ermittlung der Erschließungsvorteile im Zuge des Beitragsverfahrens hat nochmals ausdrücklich die Sinnhaftigkeit der Schallschutzmaßnahme für die insgesamt betroffene Bevölkerung im Umfeld der hier - immissionsschutzfachlich ungünstig - in Dammlage verlaufenden Umgehungsstraße L 782 belegt.

Belange der Naherholung sind nicht betroffen.

e) Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu beachten. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geringfügige Anpassung der in der Bauausführung reduzierten Wandhöhen im Bebauungsplan ebenso wie die ergänzende Klarstellung der positiven Auswirkungen der Maßnahme auf den Kreis der Betroffenen keine ggf. problematischen oder negative Umweltauswirkungen hat.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Die erläuterte geringfügige Anpassung der Wandhöhen im Bebauungsplan und die ergänzende Klarstellung der positiven Auswirkungen der Maßnahme auf den Kreis der Betroffenen haben ebenfalls keine erkennbaren Auswirkungen auf fachplanerische und fachgesetzliche Belange wie

- a) Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- b) Denkmalschutz
- c) Erschließung, Ver- und Entsorgung
- d) Belange von Verkehr,
- e) Immissionsschutz,
- f) Gewässerschutz oder
- g) Klimaschutz.

Auf den Originalplan Nr. 8.4 wird ergänzend verwiesen.

5. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Das Änderungsverfahren wurde nach Vorberatung im Fachausschuss am 14.05.2019 und Beschlussfassung des Rats vom 22.05.2019 gemäß § 2(1) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet (s. Vorlage DSNr. 47/2019 und Beratungsprotokolle). Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 ist im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 03.09.2019 vorgestellt worden (s. Vorlage DSNr. 172/2019 und Beratungsprotokoll).

Auf dieser Grundlage wurde die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB vom 13.07.2020 bis zum 23.08.2020 durchgeführt. Anregungen, Bedenken oder Hinweise sind aus der Öffentlichkeit nicht eingegangen. Auch von den Behörden etc. sind nur einzelne Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen worden.

Somit wurde vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 85 nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 26.01.2021 im Rat am 24.02.2021 als Satzung zu beschließen (vgl. Vorlage DSNr. 46/2020 und Sitzungsprotokolle). Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen.

Halle (Westf.), im Januar 2021

Thomas Tappe
Bürgermeister

Ratsmitglied