

## Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):



### 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Thüringer Weg“

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

### 1. Planungsziele

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Thüringer Weg“ liegt im Südwesten der Kernstadt Halles (Westf.) zwischen Postweg und Samlandweg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,3 ha.

Der Bereich zwischen Samlandweg im Norden und Postweg im Süden wird derzeit von den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 12a bzw. seiner 2. Änderung Jahre erfasst. Der Ursprungsplan Nr. 12a sah ein verdichtetes Wohnquartier entsprechend dem Zeitgeist der 1960er Jahre mit Zeilenbauten, Kettenhäusern und Reihenhäusern etc. vor. Aufgrund einer bis dahin nicht erfolgten Bebauung weiter Teile der Flächen zwischen Samlandweg und Postweg ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a der innere Bereich in den 1980er Jahren grundsätzlich überplant und städtebaulich neu geordnet worden. Ziel dieser 2. Änderungsplanung war die Fortführung der Bebauung in offener, mäßig verdichteter Bauweise. Die Bebauung im Bereich Thüringer Weg hat sich schrittweise nach diesen Vorgaben entwickelt.

Zwei größere Teilbereiche zwischen Postweg und Samlandweg sind derzeit noch unbebaut. Übergeordnetes Planungsziel für die 4. Änderung ist die behutsame Weiterentwicklung der Flächen als Wohngebiet unter angemessener Berücksichtigung des Bestands und der gewachsenen Nachbarschaft. Hierfür werden die bestehenden Baurechte und das bislang vorgesehene Erschließungskonzept des Ursprungsplans überprüft und soweit erforderlich angepasst.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

**Wesentliche Auswirkungen für die Nachbarschaft** bestehen in einer Veränderung des Lebensumfelds für die Anwohner durch weitere Bebauung und Erschließung. Diese Veränderungen sind jedoch vergleichbar mit den Änderungen, die sich auch bei einer

Nichtdurchführung der Planung ergeben könnten. Umweltrelevante Auswirkungen auf die (künftigen) Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Änderungsbereich keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm erkennbar.

Die **naturräumlichen Umweltauswirkungen** liegen i.W. in einer weiteren Bebauung und Versiegelung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere. Diese sind jedoch ebenfalls mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bereits heute auf Grundlage des Ursprungsplans ergeben würden. Durch die Überplanung mit einer Umstellung auf die heute gültige Baunutzungsverordnung 1990 entsteht grundsätzlich ein etwas geringerer Eingriff für die Schutzgüter.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a hat im April/Mai 2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

Von der betroffenen Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden. Von dem Kreis Gütersloh als Baugenehmigungsbehörde wurde auf Vorgespräche für eine ergänzende Bebauung im Änderungsbereich hingewiesen. Darüber hinaus haben die Fachbehörden i.W. redaktionelle und allgemeine Hinweise gegeben.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 23.10.2008 (Planungs- und Bauausschuss) bzw. am 05.11.2008 (Rat) beraten und die Offenlage der Planänderung beschlossen (DS-Nr. 00702/2008).

#### **b) Entwurfsoffenlage gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB**

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB ist im Januar/Februar 2009 durchgeführt worden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB erfolgte parallel.

Von der betroffenen Öffentlichkeit sind erneut keine Anregungen vorgetragen worden. Die Kreis Gütersloh hat auf nunmehr erteilte Baugenehmigungen für eine ergänzende Bebauung im Änderungsbereich hingewiesen. Daneben wurden von den Fachbehörden i.W. redaktionelle und allgemeine Hinweise vorgetragen, die u.a. im Rahmen späterer Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen sind.

#### **c) Erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB**

Aufgrund der baulichen Entwicklungen parallel zur Offenlage wurden inhaltliche Änderungen an der Plankarte vorgenommen, die eine erneute Beteiligung gemäß § 4a(3) BauGB erforderlich machen. Von dem ursprünglichen Planungsziel, die bislang nicht realisierten Baumöglichkeiten zu Gunsten privater Grünflächen zurückzunehmen, wurde im Ergebnis im Laufe des Verfahrens Abstand genommen. Die geänderte Planung ist im September 2012 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 04.09.2012 und Rat am 12.09.2012) erneut beraten und die erneute Offenlage des

Planentwurfs beschlossen worden. Auf die Beschlussvorlage zur sowie die Niederschriften zu den Sitzungen wird verwiesen (DS-Nr.00573/2012).

Der Entwurf hat anschließend nach § 3(2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB im November/Dezember 2012 erneut öffentlich ausgelegt. Von Seiten der betroffenen Öffentlichkeit sind grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Insbesondere die Aufgabe der zunächst vorgesehenen privaten Grünflächen zugunsten von Teilflächen eines Allgemeinen Wohngebiets wird kritisiert.

Von Seiten der Fachbehörden sind i.W. redaktionelle und allgemeine Hinweise vorgetragen worden.

#### **4. Planentscheidung**

Im April 2013 wurden die Verfahrensergebnisse insgesamt beraten. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auf die Beschlussvorlagen zu den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses und des Rats der Stadt Halle (Westf.) zum Satzungsbeschluss (DS-Nr. 00666/2013) verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Thüringer Weg“ dient der Mobilisierung bereits erschlossener Wohnbauflächen in einem bestehenden und weitgehend bebauten Wohngebiet. Die Vorgaben des Ursprungsplans werden im Hinblick auf heutige Erfordernisse überprüft und soweit erforderlich angepasst (Grundstücksgröße, Abstände zu Nachbarbebauung). Durch entsprechende Abstände zur Bestandsbebauung kann angemessen auf die gewachsene Nachbarschaft Rücksicht genommen werden. In Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wird die Vorgehensweise für vertretbar angesehen. Erhebliche negative Auswirkungen werden nicht befürchtet.

Halle (Westf.), im April 2013