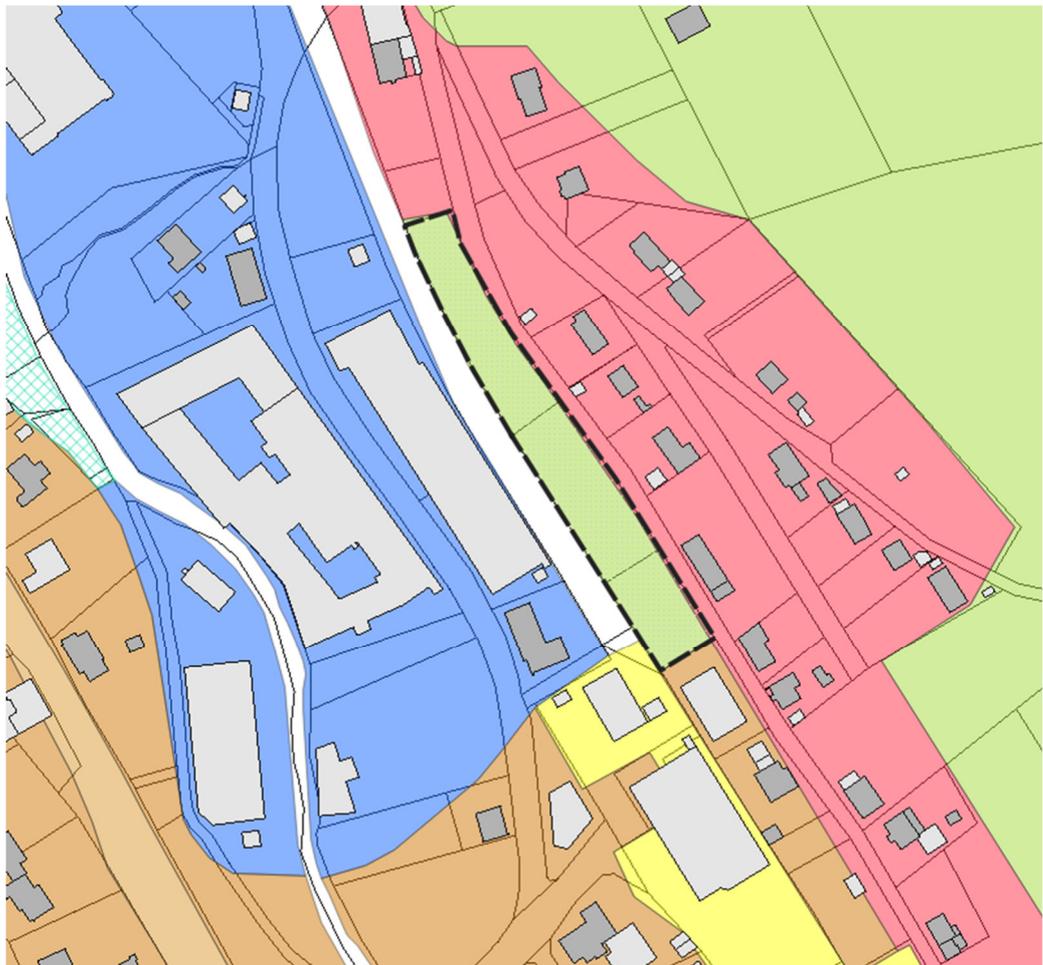


Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für den Bereich „Schlade“

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Bestand	3
2.2	Ziel	3
2.3	Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebietes	4
3	PLANUNGSKONZEPTION	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3	Gestaltungsvorschriften	5
3.4	Erschließung (Verkehr, Fußweg, Stellflächen, Garagen)	5
3.5	Ver- und Entsorgung	5
3.6	Grünordnung	5
3.7	Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit	5
3.8	Denkmalschutzbelange	6
3.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	6
3.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	6
3.9.2	Maßnahmen zum Ausgleich	6
3.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	6
3.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	7
4	LITERATUR	7

1. Einführung

Entlang der Straße „Schlade“ in Hallenberg hat sich in den letzten Jahrzehnten eine beidseitige Wohnbebauung etabliert. Lediglich ein kleiner Bereich im vorderen talseitigen Teil ist von der Bebauung freigeblieben und wurde landwirtschaftliche „Wiese“ genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr Schwerpunkt in diesen Bereich. Hinzu kommt, dass die Grundstücke inzwischen teilweise in städt. Eigentum liegen und wohnbaulich vermarkter werden sollen. Durch die zwischenzeitlich durchgeführte Straßenausbaumaßnahme stellt dieser Bereich eine attraktive Wohnlage dar.

Im Nachgang zum Ausbau der Straße „Schlade“ in Hallenberg war es unter anderem auch vorgesehen, für die talseitigen noch nicht bebauten Grundstücke im vorderen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu wäre es sinnvoll gewesen, die städt. (ehem. Bahn-)Flächen mit in die Planung einzubeziehen. Nach intensiver Prüfung ist festzustellen, dass diese Flächen noch für den Eisenbahnverkehr gewidmet sind. Eine Entwidmung ist allerdings derzeit auf Grund der aktuellen Rechtslage höchst schwierig und langwierig. Daher ist eine zeitnahe Flächennutzungsplanänderung und Einbeziehung der Flächen als Bauland zeitnah nicht umzusetzen. Zur Klarstellung und weitere baulichen Nutzung der Flächen ist eine Abrundungssatzung zunächst völlig ausreichend.

Mit der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. BauGB soll ein Teilbereich der Grundstücke Gemarkung Hallenberg, Flur 2, Flurstücke 38, 39 und 225/2 in den Innenbereich des Stadtteils einbezogen werden und die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Wohnhäuser zu schaffen. Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

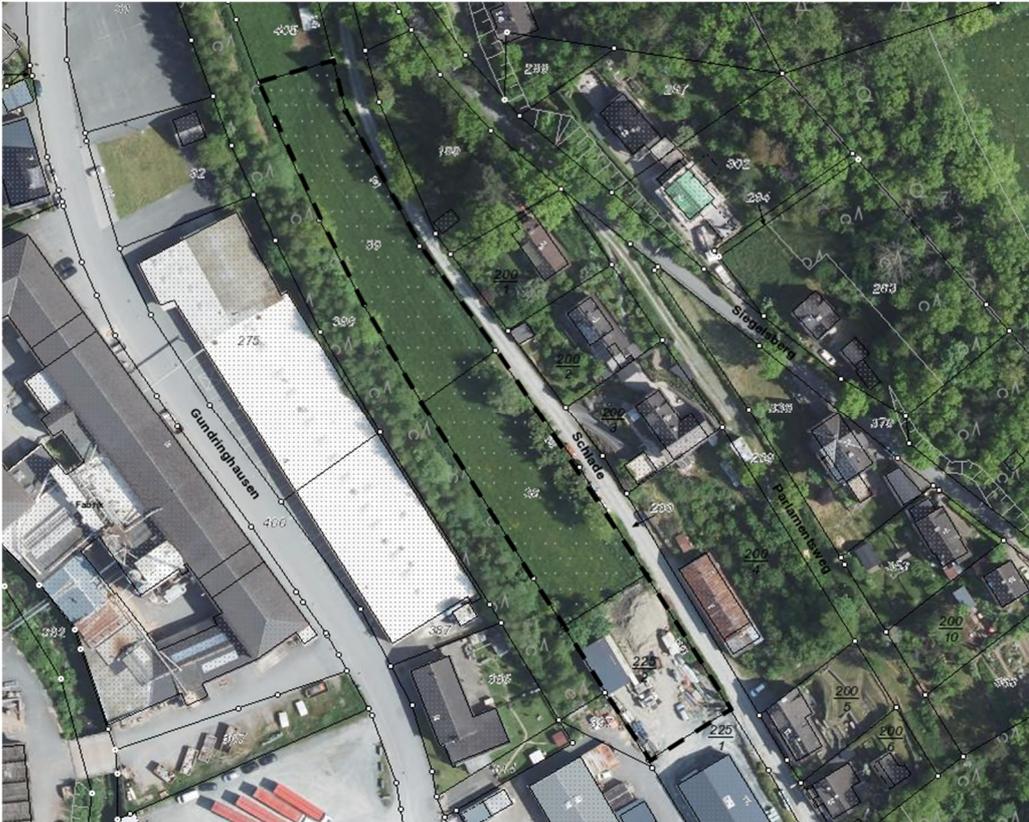
2.1 Bestand

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hallenberg stellt den Bereich der geplanten Änderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Wiesenfläche.

2.2 Ziel

Die Satzung dient der Klarstellung der „Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ und zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Somit dient das Vorhaben auch der Innenverdichtung. Hierdurch können bis zu ca. sechs neue Wohngebäude entstehen. Die beabsichtigte Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Luftbild mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Rand des Stadtteils Hallenberg. Der Bereich der Abrundungssatzung hat eine Größe von 4.167 m². Von der Abrundung sind folgende Flurstücke betroffen: Gemarkung Hallenberg, Flur 2, Flurstücke 38, 39 und 225/2.

Nördlich und östlich grenzt die Fläche an vorhandene Wohnbebauung (Flächennutzungsplan = W), westlich an den ehem. Bahndamm (Flächennutzungsplan = Bahnanlagen) sowie südlich an eine bebaute Mischfläche (Flächennutzungsplan = M) bzw. in Teilen an den Bebauungsplan Nr. 6 „Einkaufszentrum Am Bahnhof“. Insgesamt wird die Fläche von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hallenberg umschlossen. Es handelt sich um ein Wiesengrundstücke die zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

3 PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umgebungsbebauung ist als WA-Gebiet zu beurteilen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der vorherrschenden Umgebungsbebauung wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass nur Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen sowie max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

3.3 Gestaltungsvorschriften

Auf die im Bereich der Stadt Hallenberg geltenden Gestaltungsvorschriften bzgl. der Dacheindeckung wird hingewiesen.

„Die geneigten Dachflächen sind schieferfarben bis anthrazitfarben einzudecken. Dachverglasungen sind bis 25 % je Hauptdachfläche zulässig sowie auf Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen; die gesamte verglaste Dachfläche (je Gesamtgebäude), darf 30 m² nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bis 25 % max. 30 m² je Hauptdachfläche zulässig.“

3.4 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Ortswegenetz; hier die Gemeindestraße „Schlade“.

3.5 Ver- und Entsorgung

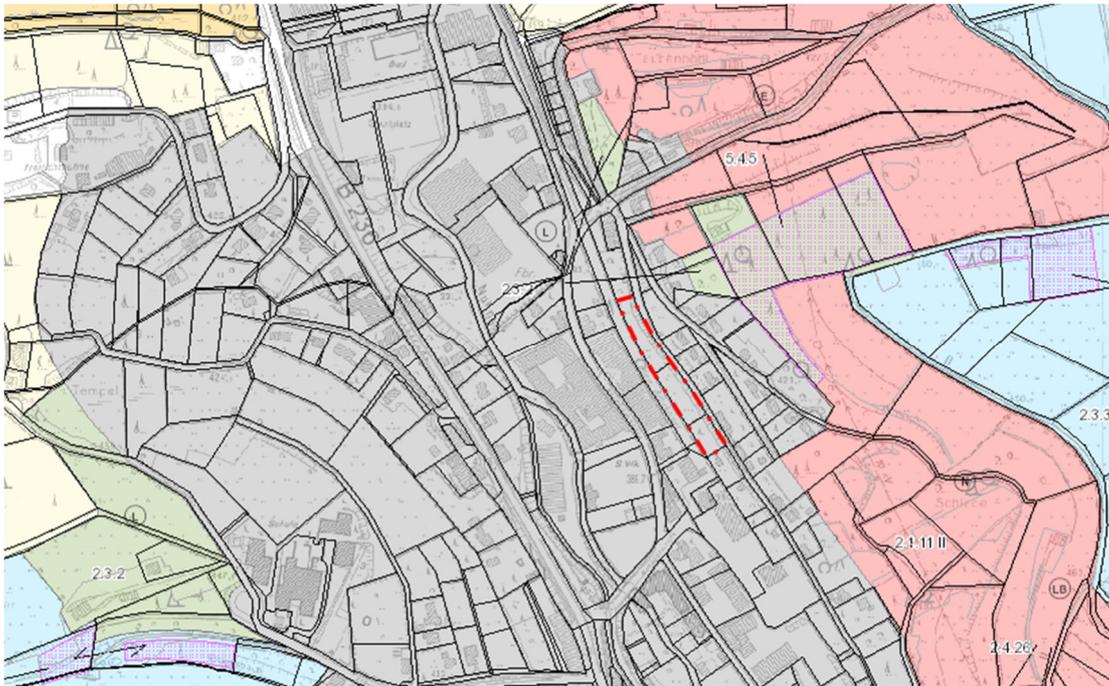
Die notwendigen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden.

3.6 Grünordnung

Baubedingt kann es zum geringfügigen Verlust von Einzelbäumen und Sträuchern kommen. Hierbei handelt es sich um einen lokalen Baumbestand, welcher jedoch an anderer Stelle ersetzbar wäre. Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

3.7 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung sind keine artenschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten. FFH-Gebietes sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Landschaftsplan Hallenberg trifft keine Festsetzung zu dieser Fläche.



Auszug aus dem Landschaftsplan Hallenberg

3.8 Denkmalschutzbelange

Besondere denkmalschutzrechtliche Belange liegen hier nicht vor.

3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf Grund des geringfügigen Umfangs wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

3.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Defizit wird über die Ökokonto-Maßnahme Ö_HA-010 (Auf dem Pflanzenberg, Braunshausen) kompensiert. Näheres ist dem Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht zu entnehmen.

3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine örtlich gebundene Innenverdichtung handelt ist ein Alternativstandort nicht möglich.

3.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen.

Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor.

4 LITERATUR

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Hallenberg, den xx.xx.2025
Der Bürgermeister

(Eppner)