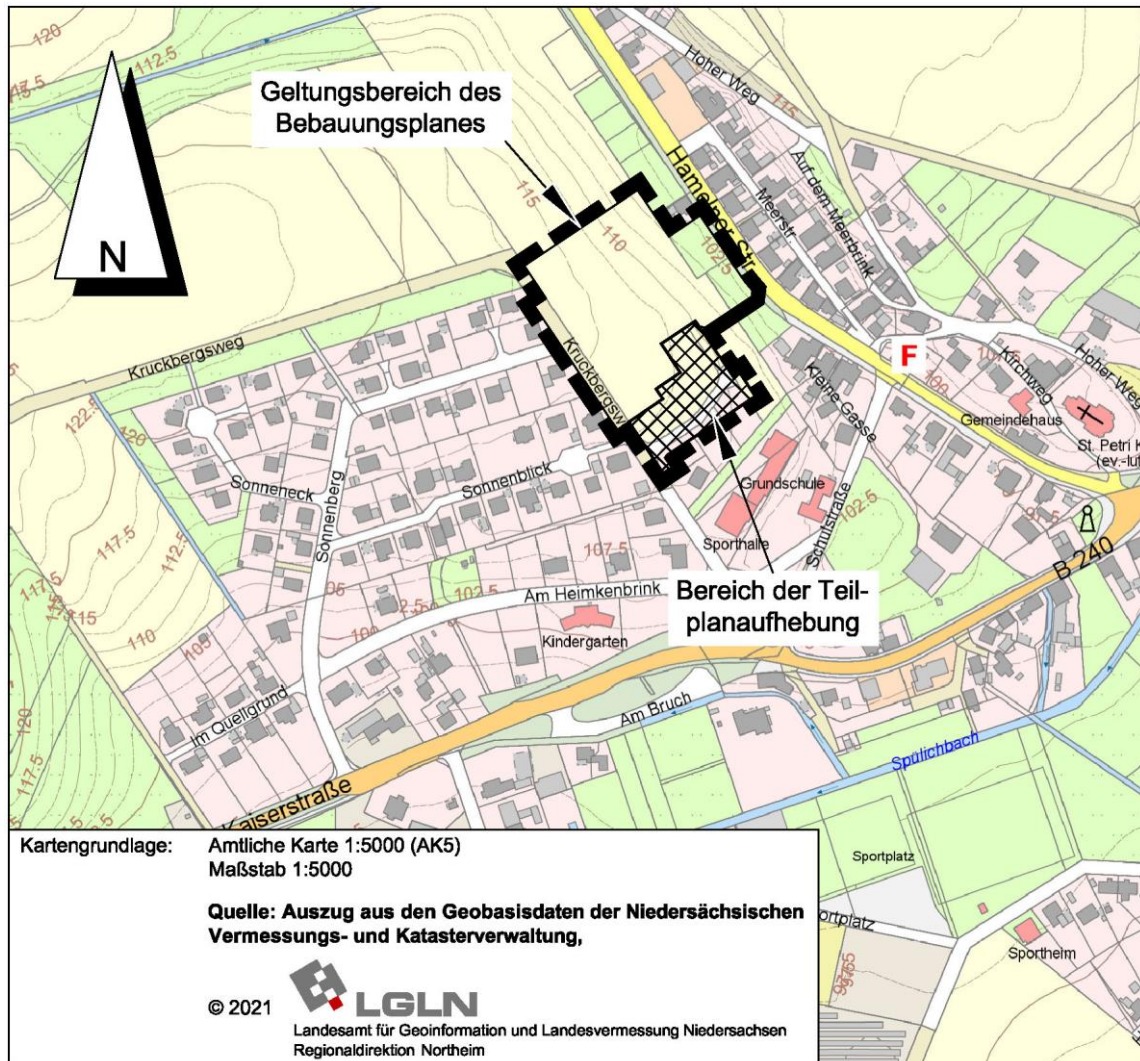


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
7.4.2021			

GEMEINDE HALLE
BEBAUUNGSPLAN NR. 072 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„UNTEN AUF DEM HARBRAACH VII“
MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 057
„UNTEN AUF DEM HARBRAACH VI“



1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Halle hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072 „Unten auf dem Harmbraach“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten Halles zwischen Kruckbergsweg und Hamelner Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt einen Teilbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 057 „Unten auf dem Harmbraach VI“, der insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt. Die Einbeziehung dieser Fläche wurde erforderlich, um eine veränderte Straßenführung planungsrechtlich aufzunehmen.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Ende 2020 ausgelaufene Regionale Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Holzminden hat den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wie auch die gesamte Ortslage Halles zeichnerisch als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

In der Neuaufstellung des RROP 2019 ist stattdessen die Darstellung als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ vorgesehen.

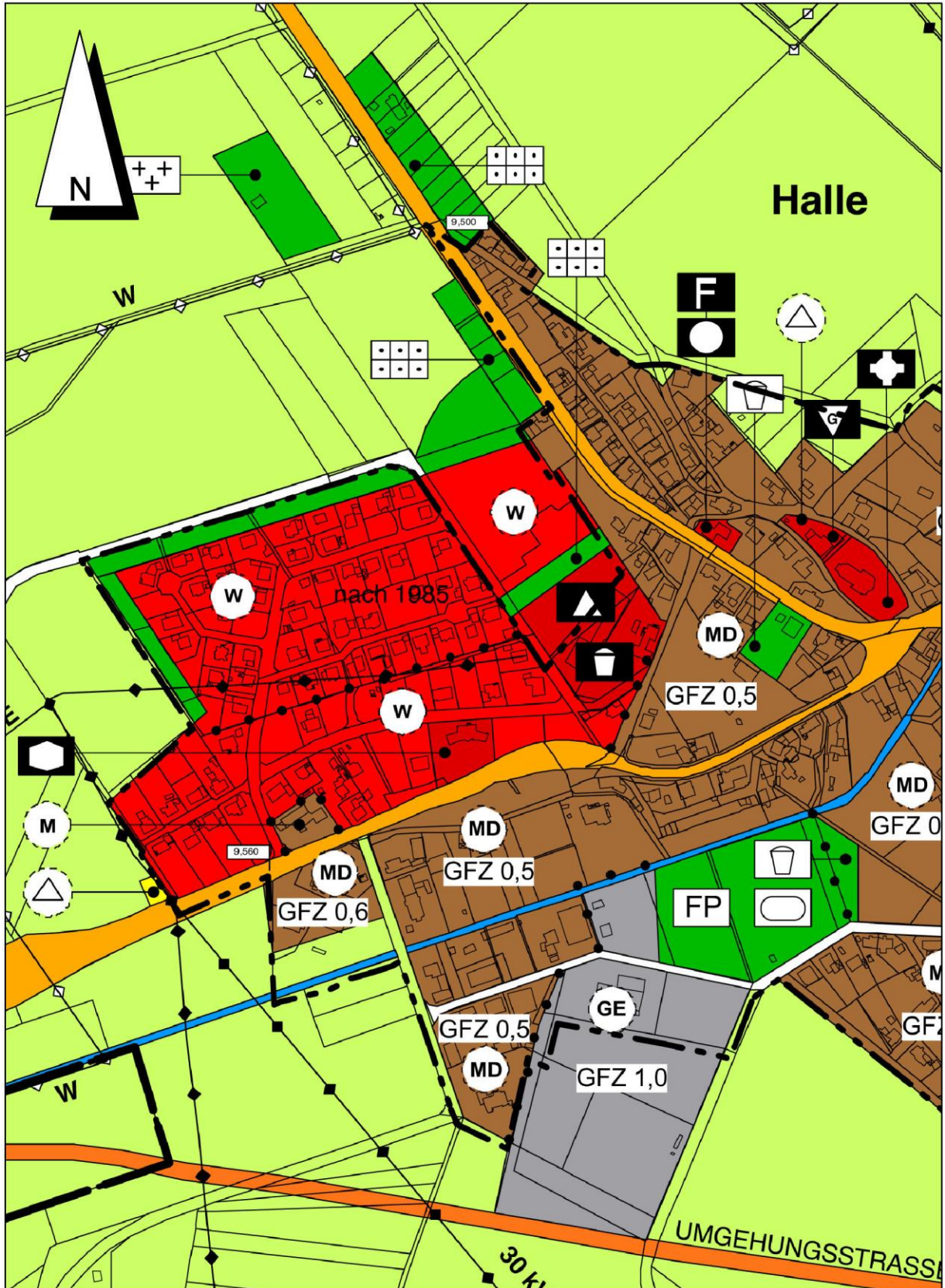
Die Ziele und Grundsätze der raumordnerischen Planung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung von 2015 der Samtgemeinde Bodenwerder - Polle, zu der die Gemeinde Halle gehört, stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche mit einer nördlichen Grünfläche zum Ortsrand dar. Durch diese Darstellung ist bereits eine Abwägung zugunsten einer Abweichung von dem im RROP 2000 vorgesehenen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft erfolgt. Zu den vorgesehenen Darstellungen im Entwurf des neuen RROP 2019 besteht keine Abweichung mehr.

Der Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

2.4 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat mitgeteilt, dass im näheren Umfeld des Standorts bisher keine Erdfälle bekannt seien. Formal sei dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort könne - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll hier eine Erweiterung der Ortslage Halles erfolgen, um einen entsprechenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde decken zu können. Die von der Landwirtschaftskammer aufgeworfene Frage, ob hier überhaupt ein Wohngebiet entwickelt werden solle, ist im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes beantwortet worden. Die Entscheidung, hier ein Wohnbaugebiet zur Deckung des entsprechenden Bedarfs auszuweisen, ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt, begründet und von der zuständigen Stelle genehmigt worden. Es geht hier somit nicht mehr um die Frage, ob hier ein Baugebiet entsteht, sondern darum, welche Ausprägungen es aufweisen soll.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage einer ländlichen geprägten Ortschaft angemessen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Gegenüber der benachbarten Planung soll hier ein Zweigeschossigkeit allgemein zugelassen werden, um eine entsprechend Nutzung zu ermöglichen. Um aber zu hoch aufragende Gebäude zu vermeiden, wird eine Begrenzung der Trauf- und der Firsthöhen festgelegt. Südlich der Erschließungsstraße wird das Maß der baulichen Nutzung aus dem benachbarten und teilweise hier überplanten Bebauungsplan Nr. 057 übernommen, um eine einheitliche Nutzbarkeit der betroffenen Baugrundstücke zu erhalten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Hausgruppen wären dem Ortsbild Halles an dieser Stelle nicht angemessen.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt vom Kruckbergsweg im Westen aus bzw. für die untere Bauzeile vom Osten von der Hamelner Straße aus. Unmittelbar südlich des Planbereichs ist im benachbarten Bebauungsplan eine Fußwegverbindung zur Hamelner Straße vorgesehen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht südlich des Baugebietes in einer Entfernung von ca. 200 m an der Schulstraße über die Buslinie 550 nach Bodenwerder Stadtmitte und Schulzentrum sowie an der Kaiserstraße zusätzlich nach Eschershausen (Buslinie 523, Entfernung 500 m).

3.5 Grün

Für den Nordrand des Planbereiches wird im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Dieses Ziel, hier einen grünbetonenden Ortsrand zu entwickeln, wird im Bebauungsplan dementsprechend übernommen. In Abstimmung mit dem Landschaftsarchitekten Mextorf, der den Umweltbericht erstellt, wird jedoch nicht ausdrücklich eine Grünfläche festgesetzt, weil dadurch das Baugrundstück kleiner und damit die Bezugsfläche für das Maß der baulichen Nutzung ebenso kleiner würde. Stattdessen wird eine 8 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, die dieselbe Funktion wie eine Grünfläche erfüllen kann.

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich ansonsten aus den Vorschlägen im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden bestimmte Dachformen in Verbindung mit einem Bereich zulässiger Dachneigungen festgesetzt, um ein unerwünschtes Durcheinander von Steildächern und Flachdächern auszuschließen. Damit soll in Verbindung mit den begrenzten Trauf- und Firsthöhen zusammen mit den direkt benachbarten Baugebieten in einem Mindestmaß ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild dieses Neubaugebietes erreicht werden.

Durch die Beschränkung auf rote bzw. anthrazitfarbene Dächer soll sichergestellt werden, dass nur ortsübliche Dachfarben verwendet und ortsfremde Farben wie grün oder blau vermieden werden.

Durch diese Gestaltungsvorgaben für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement soll eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die Ortslage Halles unterstützt werden.

Es wird in Bezug auf die Freiflächengestaltung nachrichtlich darauf hingewiesen, dass so genannte Steingärten nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig sind.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5796 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete 1,3295 ha

Verkehrsfläche 0,2501 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 072 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Unten auf dem Harmbraach VII“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Halle beschlossen.

Halle, den

Bürgermeister