Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 161

„Wohnquartier Niemeyerstraße“

- Satzungsbeschluss -

Anlass und Ziel der Planung

Die Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG (Vorhabenträger) beabsichtigt mit der Errichtung von 114 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau auf der sich komplett in ihrem Eigentum befindlichen Fläche ihr wohnungswirtschaftliches Portfolio zu erweitern. Da sich das aus einem Gutachterverfahren hervorgegangene Konzept nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen lässt, soll zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ befindet sich im sog. „Königsviertel“ südöstlich der Altstadt von Halle (Saale). Es umfasst den nördlichen, brach gefallenen Teil des gründerzeitlichen Quartiers zwischen Niemeyerstraße, Kurt-Eisner-Straße, Ernst-Toller-Straße und Willy-Brandt-Straße mit einer Fläche von ca. 0,94 ha.

Planverfahren

Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 am 18.07.2012 gefasst (Beschluss Nr. V/2012/10926). Es wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind gegeben. Insbesondere werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insb. nach europäischem Recht, FFH-Richtlinie). Es werden keine Vorhaben zugelassen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 21/2012 am 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf verwiesen, dass die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und die Möglichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung besteht. Die Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss wurden in der Zeit vom 09.01.2013 bis 23.01.2013 im Stadtplanungsamt (jetzt FB Planen) öffentlich ausgelegt.

Um möglichst zeitnah Aufschluss über ggf. weitere städtebaulich relevante Belange zu erlangen, wurde mit Anschreiben vom 14.03.2013 eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 161 mit Begründung in der Fassung vom 08.08.2013 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2013/11814).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 27.09.2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten wurden nicht abgegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen wird in der Vorlage Nr. V/2014/12442 in gleicher Sitzung vorab zur Beschlussfassung vorgelegt. Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger, die Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine finanziellen Auswirkungen (siehe auch Begründung Punkt 9.2 Durchführungsvertrag).

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 03.08.2012 durchgeführt. Im Ergebnis wird das Vorhaben als familienverträglich eingestuft.

Baugenehmigung

Mit Datum vom 03.12.2013 wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben „Wohnquartier Niemeyerstraße“ eingereicht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuhalten.

Anlagen

Anlage 1

vorhabenbezogener B-Plan Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“

- Plan 1 Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) – Stand 11.12.2013
- Plan 2 Vorhaben und Erschließungsplan – Stand 11.12.2013

Anlage 2

Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ – Stand 11.12.2013

Anlage 3

Kopie des Durchführungsvertrages