

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.10 Heide-Süd

- Satzungsbeschluss -

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsmaßnahme 'Heide-Süd' (§165 ff BauGB) und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison „Heide-Süd“. Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel für den ehemaligen Garnisonsbereich ist die Entwicklung eines Wohn- und Arbeitsstandortes in Verbindung mit den universitären Einrichtungen der Martin-Luther-Universität im Weinbergcampus.

2. Anlass und Ziel der Planung

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in den benachbarten Bauabschnitten 32.9 und 32.8 und der topografischen Struktur des Plangebietes. Im Plangebiet sollen durch private Einzelbauherren und durch Baugesellschaften individuelle Wohnformen wie Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen realisiert werden. Besonders prägnantes Element des Entwurfes sind die eiförmigen, mit hohen Hecken umgrenzten Einfamilienhausgrundstücke, so genannte Ovato-Grundstücke, die als Grundstücksinseln im öffentlichen Landschaftsraum liegen. Damit wird die Baukonzeption des benachbarten Bebauungsplans Nr. 32.9 auf Grund der hohen Nachfrage von interessierten Käufern fortgesetzt.

Die Erschließungsstraßen, die öffentlichen Grünflächen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Entwicklungsträger hergestellt und durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Entwicklungsgebiet finanziert.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden durch den Entwicklungsträger die Baustraße und die technische Infrastruktur hergestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,1 ha und umfasst neben den geplanten Wohnbereichen an der Scharnhorststraße im Norden auch den letzten Teilabschnitt des Grünzuges 'Weinbergwiesen'. Es wird im Osten durch den Teilbebauungsplan Nr. 32.9, im Süden durch Ausläufer der Dölauer Heide, im Westen durch den Teilbebauungsplan Nr. 32.8 und im Norden durch die Scharnhorststraße begrenzt.

4. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 2 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 Heide-Süd wurde am 10.07.1991 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 32 wird in Teilbebauungsplänen bearbeitet. Mit der Aufstellung des (Teil-) Bebauungsplans Nr. 32.10 soll für einen weiteren Abschnitt Planungsrecht geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 09/2010 vom 05.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 17.05. bis zum 31.05.2010 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2010 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 24.06.2010.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.10 Heide-Süd vom 17.09.2013 mit der Begründung sowie dem Umweltbericht in gleicher Fassung zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2013/11815).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 23/2013 vom 24.12.2013, in der Zeit vom 08.01.2014 bis 10.02.2014 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 19.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 10.02.2014 aufgefordert.

Aufgrund einer inhaltlichen Unstimmigkeit in der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 23/2013 vom 24.12.2013 wurde der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung mit den unveränderten Unterlagen noch einmal durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 7/2014 vom 26.03.2014, in der Zeit vom 03.04.2014 bis 06.05.2014 stattgefunden.

Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden in der Vorlage Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32.10 Heide-Süd (V/2014/12876) in gleicher Sitzung vorab zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Stellungnahmen wurden inhaltlich soweit sie den Planungszielen nicht entgegenstehen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

5. Folgekosten

Durch den Beschluss entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Nach Realisierung der dem B-Plan zugrunde liegenden Planungen werden jedoch Ausgaben für Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen und der Straßenverkehrsflächen anfallen. Die Folgekosten für die Straßen und öffentlichen Wege setzen sich aus den Kosten zur Unterhaltung der Straßen (1,40€ je m²); der Unterhaltung der Straßenentwässerung (0,23 € je m²), der Kosten für die Oberflächenentwässerung (1,72 € je m²) und der Unterhaltung der Stadtbeleuchtung (150 € je Leuchte) zusammen. Für die ca. 5900m² Verkehrsfläche (5100 m² Straße, 800m² Fuß- und Radwege) sowie die 40 Leuchten im Plangebiet betragen die Folgekosten somit ca. 25.765 € pro Jahr. Die Folgekosten für die öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf ca. 15.015 € pro Jahr.

Um den erhöhten Pflegeaufwand der öffentlichen Grünflächen (Rasen) zwischen den Ovato-Grundstücken zu finanzieren, wird beim Verkauf dieser Grundstücke mit dem Kaufpreis ein einmaliger zusätzlicher Pflegebeitrag von 10 € pro m² veräußerter Ovato-Grundstücksfläche erhoben. Der Beitrag ist (ohne Berücksichtigung einer Kapitalisierung und etwaiger Preissteigerungen) für ca. 30,7 Jahre zur Finanzierung des Mehraufwandes bei der Pflege der betreffenden Grünanlagen ausreichend (Berechnung ist in Abstimmung mit FB Umwelt, Abt. Stadtgrün erfolgt). Mit diesen Einnahmen wird eine Rückstellung auf dem Treuhandkonto des Entwicklungsträgers gebildet und jährlich die tatsächlich entstandenen Kosten entnommen. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme wird der Restbetrag zweckgebunden für diese Pflegemaßnahmen an den FB Umwelt, Abt. Stadtgrün übertragen.

6. Familienverträglichkeit

Die Vorstellung im Jour fixe für Familienverträglichkeit erfolgte am 08.04.2009. Das Gebiet wurde als familienverträglich eingestuft.

7. Scopingtermin zum Umweltbericht

Der Scopingtermin zum Umweltbericht wurde am 17.02.09 durchgeführt. Die Hinweise wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Ein besonderes Thema ist in Heide-Süd bei allen Planungen auf Grund der langjährigen militärischen Vornutzung die Altlastenproblematik:

Für den Planbereich 32.10 wurden mit den beteiligten Fachbehörden die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Untersuchungen zur Altlastensituation abgestimmt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen, die aus Vorsorgegründen auch einen mehrjährigen Zeitraum in Anspruch genommen haben, wurde durch den Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, bestätigt, dass im Plangebiet keine Bodenbelastungen mehr vorliegen

und die bis 2007 durchgeführten Altlastensanierungen erfolgreich waren. Im in ca. 2 m Tiefe fließenden Grundwasser finden sich noch geringe Belastungen mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (LHKW), die im Rahmen des in Heide-Süd eingerichteten Grundwassermonitorings kontinuierlich beobachtet werden. Um sicherzugehen, dass von diesen Belastungen keine Beeinträchtigungen ausgehen, die eine Wohnnutzung der Flächen in Frage stellen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde die Fa. Wessling GmbH mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Der Gutachter hat nach eingehender Bewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse eine Bebauung mit Wohngebäuden für unbedenklich eingeschätzt, wenn auf die Errichtung von Kellern verzichtet wird. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden daher entsprechende Festsetzungen abgestimmt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Da in den bisher realisierten Wohngebieten ca. 10 % der Einfamilienhäuser mit Kellern errichtet wurden, stellt die Einschränkung kein besonderes Hindernis bei der Entwicklung des Gebietes dar.

8. Pro und Contra

Pro:

Mit der Aufstellung des B-Plans 32.10 Heide-Süd wird die Wiedernutzbarmachung der ehemals militärisch genutzten Fläche ermöglicht. Mit der Entwicklung der derzeit brachliegende Fläche zwischen den Baugebieten B-Plan 32.8 und B-Plan 32.10 können weitere Grundstücke im beliebten und gerade von Familien nachgefragten Stadtteil Heide-Süd angeboten werden.

Contra:

Aufgrund der Lage innerhalb einer Konversionsfläche kann das Risiko einer Grundwasserbelastung nur eingegrenzt, aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In dem Baugebiet können deshalb nur Gebäude ohne Unterkellerung errichtet werden. Es besteht ausnahmsweise die Möglichkeit, mit Maßnahmen zur Zwangsbelüftung auch Kellerräume zu realisieren, dies bedeutet allerdings einen finanziellen Mehraufwand für die Bauherren.

Anlagen

- Anlage 1_B-Plan 32.10 Planzeichnung
- Anlage 2_B-Plan 32.10 Begründung Satzung
- Anlage 3_B-Plan 32.10 Anlage 1 zur Begründung
- Anlage 4_B-Plan 32.10 Anlage 2 zur Begründung
- Anlage 5_B-Plan 32.10 Anlage 3 zur Begründung
- Anlage 6_B-Plan 32.10 Anlage 4 zur Begründung