



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2014/00255**
Datum: 14.01.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: GB II Stadtentwicklung
und Umwelt

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.02.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.02.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes tragen die Investoren/Eigentümer der Grundstücke. Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ Aufstellungsbeschluss

1. Bisheriges Planverfahren/Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Bisheriges Planverfahren

Am 29. Mai 1996 (Beschluss-Nr. 96/I-20/375) wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 96 „Böllberger Weg/Saaleufer“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst, um die Umstrukturierung der Saaleuferzone, welche eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung hat, in Angriff zu nehmen. Übergeordnetes Ziel sollte es sein, den Bereich entlang der Saale in weiten Teilen als Erholungsbereich zugänglich zu machen und damit der Stadt den Bezug zu ihrem Fluss als Erlebnisraum zurückzugeben. Dies sollte vor allem durch eine Verbesserung der Wegebeziehungen und durch den Ausbau der im Ansatz vorhandenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen möglich gemacht werden, wobei durch die Neuordnung und Umnutzung der damals noch vorhandenen Gewerbeflächen durchaus attraktive Nutzungsangebote erreicht werden sollten. Diese Zielsetzung konnte aber mangels wirtschaftlichen Interesses von Investoren bisher nicht umgesetzt werden. Begründet durch die große Anzahl der Eigentümer, die verschiedene Ziele verfolgten, erfolgte ein Planungsstillstand.

Im Vorfeld der Entscheidung über den vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 96 eingestellt.

1.2. Planungsanlass

Anlass der Planung ist die in dem Areal westlich des Böllberger Weges zwischen dem Erweiterungsstandort eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und der Straße Altböllberg bestehende ungeordnete bauliche Struktur mit vorwiegend gewerblich geprägter Nutzung, z. T. leerstehenden und untergenutzten, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden) einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Auf verschiedenen Grundstücken im Plangebiet zeichnet sich ein Strukturwandel ab und in mehreren Bereichen besteht bereits ein Entwicklungsinteresse in Richtung Wohnnutzung. Parallel erfolgt die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im nördlichen Bereich. Im Zuge dessen muss die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen untereinander geordnet werden.

1.3. Planungserfordernis

Es besteht die Absicht, in Ergänzung zu den vorhandenen Baustrukturen zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 2487, Flur 1, Gemarkung Halle, im Norden und der Straße Altböllberg im Süden in einem z. T. unbebautem Gebiet westlich des Böllberger Weges die Errichtung von Wohnnutzungen, nicht störendem Gewerbe und mischgenutzten Bauformen unter Sicherung des vorhandenen Gewerbes zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich entlang des Böllberger Weges als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB im rückwärtigen Teil teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Neben aktuell ungenutzten Bereichen, wie der ehemaligen Kleingartenanlage, der Hildebrandschen Mühlenwerke GmbH & CO KG i. L. und der ehemaligen Brauerei, gibt es auch noch Betriebe mit gewerblicher Nutzung, wie einen wichtigen Gewerbebetrieb, der im Bereich das Glasbaus tätig ist. Ein Teil dieses Betriebes befindet sich im Plangebiet und wird derzeit erweitert.

Außerdem ist der Planbereich durch die hohe Verkehrsbelastung des Böllberger Weges sehr stark verlärm.

Aus dieser Lage ergeben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu lösen sind, auch um die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der Belange der Wirtschaft sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8a BauGB).

Damit es nicht zu Immissionskonflikten mit den geplanten schützenswerten Nutzungen und dem vorhandenen Gewerbe kommt, müssen die von dem vorhandenen Gewerbe ausgehenden Schallemissionen berücksichtigt werden.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Dazu ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes/Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Halle, Flur 1 sowie Gemarkung Wörmlitz, Flur 5 und hat eine Größe von ca. 8,16 Hektar.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Saale, im Osten durch den Böllberger Weg, im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2487, Flur 1, Gemarkung Halle und im Süden durch die südlich des ehemaligen Kaffeegartens gelegene Straße Altböllberg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.2 Geschichtliche Entwicklung

Die Saale fließt westlich dieses Gebietes von Süden nach Norden. Zwischen dem Haupt- und einem Nebenarm befindet sich die Rabeninsel. Auf dem in östliche Richtung ansteigenden und bei Überschwemmungen wenig gefährdeten Gelände liegen die beiden Hafendörfer Wörmlitz und Böllberg. Das gegenüber der Rabeninsel gelegene Böllberg war Brücken- und Fährsiedlung und hat sich neben einer Wehranlage entwickelt, die diesen Saaleübergang sicherte. Von großer historischer und architektonischer Bedeutung ist die Kirche St. Nikolaus aus dem 12. Jahrhundert. Sie zählt zu den herausragenden Baudenkmalen der Straße der Romanik. Die abwasser- und verkehrstechnisch günstige Lage begründete die Ansiedlung verschiedener großer Fabriken (Brauerei, Mühle) im 19. Jahrhundert.

2.3 Städtebauliche Situation

Nördlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Nutzungsmix kleinerer Handwerksbetriebe (u. a. Polsterei, An- und Verkauf von Möbeln, Sattlerei) in Verbindung mit großflächigen Lagerplätzen. Die gewerblich genutzten Gebäude stehen z. T. leer und befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Aufgrund der Vornutzung besteht teilweise ein Altlastenverdacht.

Angrenzend schließt sich der Neubau eines Glasbaubetriebes an. Weiter südlich befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Discounter) am Böllberger Weg mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm Verkaufsfläche mit einer großen Anzahl von Stellplätzen, die bei Betrachtung der Immissionen im Gebiet von wesentlicher Bedeutung sind.

Westlich des Lebensmitteldiscounters befindet sich die ehemalige Brauerei. Ein Teil der zurzeit leerstehenden Gebäude steht unter Denkmalschutz. Südlich schließt sich ein für Wohnzwecke genutztes sowie durch Garagen bebauter Grundstück an.

Die angrenzende Sportplatzfläche und die sich südlich anschließenden Kleingärten werden nicht mehr genutzt.

Der dicht bewachsene Uferbereich der Saale bildet einen zusammenhängenden Biotopverbund. Dieser schließt auch die waldartig begrünte Werder-Insel mit ein.

Die Gebäude der ehemaligen Hildebrandschen Mühle wurden in großen Teilen durch Brände in den 1990er Jahren stark in Mitleidenschaft gezogen und stehen leer. Die Bausubstanz ist zum überwiegenden Teil denkmalgeschützt. Für das Grundstück besteht Altlastenverdacht.

Östlich der Hofbebauung der Hildebrandschen Mühle mit überformten Gebäuden des 18. Jh. und sechs Turbinen sowie der Fabrikantenvilla befindet sich die romanische Kirche St. Nikolaus - ein Baudenkmal mit ebenfalls unter Denkmalschutz stehendem Friedhof.

Im Süden des Plangebietes befindet sich der frühere, heute aufgegebene Kaffeegarten „Kurzhal“ (Zur Rabeninsel 13) mit einem wertvollen Kastanienbestand im Hof, der, genauso wie ein Teil der Bebauung unter Denkmalschutz steht.

Eine Übersicht der vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 dargestellt.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Der südliche Bereich des Böllberger Weges ist Bestandteil des Stadtbahnprogrammes Halle. Mit den Planungen soll Ende 2014 begonnen werden. Die bauliche Umsetzung soll in 2017 erfolgen. Im Rahmen des Vorhabens sind der Ausbau der Knotenpunkte Pestalozzistraße und Max-Lademann-Straße vorgesehen. Eine Gleisquerung im Böllberger Weg ist lediglich an diesem Knoten möglich. Für eine direkte Fahrbeziehung nach Norden aus dem Plangebiet muss die Anbindung der künftigen Erschließungsstraße am Knoten Pestalozzistraße erfolgen. Ansonsten sind für das Plangebiet nur eine Ausfahrt nach rechts (in Richtung Süden) und die Einfahrt von rechts (aus Richtung Norden) möglich. Bei Einbindung der Erschließungsstraße am Knoten Pestalozzistraße ist eine zeitliche Koordinierung mit der Straßenbahnmaßnahme zur Vermeidung nachträglicher Eingriffe in den Knoten erforderlich.

3. Planungsziele und -zwecke

Ziel der Planung ist die Neustrukturierung des Plangebietes sowie die städtebauliche Gestaltung des Areals. Es sollen unter Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes und des Einzelhandels neue Wohnstandorte entstehen. Dabei soll ein Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, teilweise auch zielgruppenspezifisch, entstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sollen Immissionskonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen minimiert, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert sowie Flächen für die Entwicklung der Wohnnutzung gesichert werden.

Die Erstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Es soll dazu beigetragen werden, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und entwickelt werden, sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung gefördert, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Dafür werden die nachstehend aufgeführten Ziele verfolgt (siehe Anlage 4):

Städtebauliches Zielkonzept

- Entwicklung neuer Wohnstandorte für Stadt- und Mehrfamilienhausbebauung und zielgruppenspezifischen Wohnformen sowie wohnungsnaher Dienstleistungen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei, auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes, sowie im Bereich des ehemaligen Kaffeegartens.
- Ausbildung einer Raumkante entlang des Böllberger Weges.
- Zonierung des Plangebietes bei Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen in Bezug auf Immissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraße und der vorhandenen Gewerbebetriebe.
- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Produktionsstandorten und damit verbunden die Sicherung von Arbeitsplätzen, Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes.
- Regelung des Nutzungskonfliktes zwischen der entstehenden Wohnbebauung im Süden und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Norden
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, vor allem des Lärmschutzes.
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme.
- Einbeziehung der vorhandenen hochwertigen und teilweise Stadtbild und -silhouette prägenden Industriedenkmale in die Umgestaltungskonzeption mit der Entwicklung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nutzungsangebote, die den Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes sichert.
- Einbindung der Bauformen und der umgebenden Auenlandschaft durch die Neuschaffung von Blick- und Wegebeziehungen, die die Gliederung der Bebauung ermöglichen.
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel, um keine schädlichen Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Nahversorgungsbereiche hervorzurufen und Immissionen im Gebiet beherrschbar zu gestalten.
- Ausschluss von verkehrsintensiven Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sowie flächenintensiven Gartenbaubetrieben.
- Sicherung des Glasbaubetriebes als Gewerbebetrieb nach § 8 Abs.1 BauNVO.

Grünordnerisches Zielkonzept

- Der besondere Gebietscharakter wird u. a. durch die Geländekante zur Saale geprägt. Entwicklung dieses landschaftsbildprägenden Böschungsbereiches im Einklang zwischen Naturschutz und Naherholung.
- Verlagerung des Saaleradwanderweges vom verkehrsreichen Böllberger Weg zum Saaleufer zwischen Altböllberg und Hafenbahntrasse in Abgleich mit den dort vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotopen.
- Fassung des Böllberger Weges durch eine durchgehende straßenbegleitende Baumreihe.
- Einbindung und Gliederung der neu zu schaffenden und zu erhaltenden Baustrukturen mit Baumreihen.
- Schaffung von fußläufigen Querverbindungen zwischen den zukünftigen Baufeldern in Ost-West-Richtung zur besseren Vernetzung der sich östlich des Böllberger Weges anschließenden Wohnquartiere mit der Saaleaue.
- Überstellung der erforderlichen Stellplätze mit Bäumen (je Gruppe von 5 Stellplätzen ein Baum in direkter Zuordnung).
- Erhalt von Landmarken (u. a. Böllberger Mühle), die von der Saale aus erkennbar sind.

Verkehrskonzept

- Verkehrserschließung des Gebietes über den Böllberger Weg.
- Schaffung einer Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes als öffentliche Haupterschließung.
- Erschließung in die Tiefe über öffentliche Mischverkehrsflächen.
- Gestaltung der Verkehrsanlagen im Gebiet mit dem Ziel der Geschwindigkeitsdämpfung.
- Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum.
- Rad- und Gehwegverbindungen (siehe Grünordnerisches Zielkonzept).

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Um die geplante Entwicklung des Plangebietes "anschaulich" darzustellen, wurde durch den Fachbereich Planen ein Zielkonzept „Böllberger Weg/Mitte“ erarbeitet, welches dem Aufstellungsbeschluss beigelegt ist.

Obwohl die Ziele des Bebauungsplanes (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung etc.) als Maßnahmen der Innenentwicklung zu sehen sind, bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem überschreitet die voraussichtlich zulässige Grundfläche die Einschränkungen (Grenzwerte) des § 13 a BauGB. Deshalb wird zur planungsrechtlichen Umsetzung der Neuordnung im Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren aufgestellt.

Da im Plangebiet mehrere verschiedene Investoren vorhanden sind, die ihre Planungsabsichten der Stadt vorgetragen haben, kann die Erarbeitung des Vorentwurfs in zwei Teilbereichen erfolgen, um eine stufen- und abschnittsweise Entwicklung des Gebietes je nach Dringlichkeit zu ermöglichen. Sollte dies der Fall sein, wird dem Stadtrat im Rahmen des Vorentwurfs ein entsprechender Beschluss zur Entscheidung vorgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Phase Vorentwurf in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 170 wird im weit überwiegenden Teil **nicht** aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird, kann im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des FNP durchgeführt werden. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der FNP vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch den Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung.

Das FNP-Änderungsverfahren soll analog zum Bebauungsplan mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen

öffentlichen Auslegung) durchgeführt werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des FNP wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Neuordnung des Plangebietes auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

5. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Sowohl im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

Laut Ziel Z 24 des LEP sind die zentralen Orte so zu entwickeln und zu sichern, dass sie der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen. Gemäß Ziel Z 28 sind Zentrale Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur und Ziel – und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Der Auenbereich der Saale wird im LEP und im REP als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den in diesen Plänen formulierten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame FNP der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet vom Norden nach Süden folgende Nutzungen dar: Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Erholungseinrichtungen/Sporteinrichtungen, eine Mischbaufläche am Böllberger Weg, an die sich zur Saale auf dem Areal der ehemaligen Brauerei eine Wohnbaufläche anschließt. Weiter nach Süden werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie eine weitere Wohnbaufläche dargestellt, in die das Symbol „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ integriert ist. Entlang der Saale wird ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, die gleichzeitig als ein Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden folgende Ziele für den Planbereich genannt:

- Als Oberziel soll der gesamte Teilraum als **Naherholungsbereich** für die angrenzenden, z.T. stark verdichteten Wohnquartiere entwickelt werden. Unter anderem sollen sich hier bauliche Einrichtungen, die den Freizeit- und Erholungsaspekt unterstützen, entwickeln können.
- Der direkte Uferbereich soll als durchgrünte Verbindung öffentlich nutzbar gemacht werden; Querbezüge zu den Wohnquartieren sollen die Zugänglichkeit sicherstellen. Die westlich anschließenden Landschaftsräume sollen durch Querungsmöglichkeiten der Saale für eine extensive Erholung in Natur und Landschaft zugänglich gemacht werden.
- Für einen mittleren Straßen-Saaleübergang sind künftig erforderliche Flächen für die Trasse und deren Einbindung in das vorhandene Straßennetz freizuhalten.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

beschlossen. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK ist ein gesamtstädtisches Leitbild die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt. Dazu gehört es, die entsprechenden Angebote vorzuhalten.

Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan von 1997 und im Vorentwurf des Landschaftsplans von 1994 der Stadt Halle (Saale) sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautem Gebiet, keine weiteren spezifischen Aussagen getroffen.

Verkehrspolitisches Leitbild

Im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1997 ist der Böllberger Weg als Verkehrsstraße gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes ist er Straße mit bedeutender Verkehrsnetzfunktion (§ 45 Abs. 1c StVO) eingestuft. In Höhe der Rohrbrücke ist im Verkehrspolitischen Leitbild eine Variante eines weiteren Saaleübergangs für den Motorisierten Individualverkehr skizziert. Derzeit wird an einem Verkehrsentwicklungsplan gearbeitet, der das Verkehrspolitische Leitbild ablösen soll.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Im Jour fixe Familienverträglichkeit (am 24.10.2014) wurden sowohl die bessere Zugänglichkeit zum Landschaftsraum Saale als auch die Verlegung des Saaleradwanderwegs vom verkehrsbelasteten Böllberger Weg an den Uferbereich der Saale als familienverträglich beurteilt. Die sonstigen Planungsziele stehen nicht in Konflikt zu einer familienfreundlichen und –verträglichen Stadtentwicklung.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes tragen, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag, die Investoren/Eigentümer der Grundstücke. Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Die Betreuung des Planverfahrenes und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt. Auch die Finanzierung der erforderlichen Gutachten z. B. Artenschutz wird von den Investoren/Eigentümern sichergestellt. Das Schallgutachten für die Entwicklung des gesamten Bereiches wurde bereits in Auftrag gegeben und ist für das Jahr 2014 im Produkt Räumliche Planung, Sachverständigenkosten 54310700 eingestellt.

Für die zu schaffenden öffentlichen Straßen und Wege (vor allem Saale-Radwanderweg) sowie für die Pflege der Grünbereiche werden erst bei fortgeschrittener und detaillierter Planung im Verfahren die Nachfolgekosten ermittelt werden können.

8. Pro und Contra

Pro:

Mit der Steuerung der innenstadtnah gelegenen gewerblichen Nutzungen werden potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe planerisch gelöst und die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Flächen für Handwerk, Dienstleistungen und eingeschränktes Gewerbe gefördert. Insbesondere das Wohnen am Fluss in hochwassergeschützter Lage weist eine hohe Attraktivität auf. Die planerische Konfliktlösung ermöglicht es, diesen Standortvorteil zu nutzen. Einhergehend wird auch die Erlebbarkeit der Saale verbessert. Mögliche negative Auswirkungen des vorhandenen Gewerbes und der Einzelhandelsflächen auf die Wohnqualität der neu zu entwickelnden

Wohnbebauung werden planerisch gesteuert. Die Planung dient zum einen der besseren Bodennutzung in innenstadtnah gelegenen Gebieten und zum anderen in Umsetzung der Zielstellung für die Sicherung von Arbeitsplätzen und des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

Die Schaffung eines uferbegleitenden Weges für Fußgänger und Fahrradfahrer und der damit verbundenen Verlagerung des Saale-Radwanderweges vom verkehrsreichen Böllberger Weg in Ufernähe der Saale ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Diese übergeordnete Durchwegung ermöglicht die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes, sie regt zur umweltschonenden Mobilität an und fördert nicht zuletzt wegen ihrer fahrradtouristischen Bedeutung die Außenwahrnehmung der Stadt.

Contra:

Durch die geplante Bebauung, die innere Erschließung und die Verlagerung des Saale-Radwanderweges in Ufernähe werden bisher kaum bzw. wenig gestörte Biotope durch menschliche Nutzung tangiert. Ebenso führt die Revitalisierung langjähriger Gewerbebrachen und Umnutzung leerstehender Gebäude zum Verlust von potenziellen Fledermausquartieren und ggfs. zu Konflikten mit weiteren geschützten Arten.

Die öffentliche Nutzung der Uferbereiche (Erlebbarkeit der Saale) und die private Wohnnutzung (Leben am Fluss) erzeugt Interessenskonflikte im Bereich Abgeschlossenheit des Wohnumfeldes.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.

170 „Böllberger Weg/Mitte“

Anlage 2: Auszug aus dem FNP

Anlage 3: Bestands- und Nutzungsplan

Anlage 4: Bebauungskonzept