



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00848**
Datum: 03.06.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	02.07.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung
 - Aufstellungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen und hat eine Größe von ca. 3,6 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Entwicklung und Sanierung PSP-Element: 1.51108.01 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1. Planungsanlass

Der Änderungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison Heide-Süd. Er liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32.3 Heide-Süd (B-Plan Nr. 32.3).

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 32.3 war es, für einen weiteren Bereich des Entwicklungsgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die in Heide-Süd gelegenen Neubauf Flächen des Technologieparks *weinberg-campus* zu schaffen.

Der Stadtrat hat am 26.11.2014 zur langfristigen Sicherung des Eissports beschlossen, die errichtete modulare Halle am Standort Selkestraße gemäß den Anforderung an eine moderne, zukunftssichere Eissporthalle im Rahmen des festgestellten Flutschadens als Ersatzneubau auszubauen (Beschlussnr. VI/2014/00417). Die voraussichtlich dafür erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück Selkestraße nicht vollständig nachgewiesen werden. Zum Nachweis der restlichen Stellplätze kommen Flächen nördlich der Blücherstraße in Betracht. Aufgrund der Größenordnung ist diese Stellplatzanlage im Rahmen des festgesetzten Nutzungsspektrums der im B-Plan Nr. 32.3 für diesen Bereich ausgewiesenen SO1- Fläche momentan nicht zulässig.

1.2. Planungserfordernis

Die Nutzungskonzeption für die im Bereich des B-Plans Nr. 32.3 gelegenen Sondergebietsflächen sieht insbesondere eine wissenschafts- und forschungsorientierte Belegung vor, die auch bereits durch Investoren umgesetzt wurde. Im Südosten des B-Plangebietes befinden sich nördlich der Blücherstraße die Sondergebietsflächen SO1 und südlich der Blücherstraße die Sondergebietsflächen SO2. Diese Flächen werden durch den öffentlichen Grünzug „Weinbergwiesen“ von den restlichen Sondergebietsflächen SO des B-Plans Nr. 32.3 räumlich getrennt. Für die Sondergebietsflächen SO1 ist das Nutzungsspektrum um die dort teilweise bereits vorhandenen Nutzungen Verwaltung, Dienstleistung und eingeschränkter Handel erweitert.

Für die Fläche SO2 südlich der Blücherstraße sind zusätzlich noch öffentliche und private Sportflächen als zulässige Nutzung festgesetzt. Diese Zulässigkeit nimmt Bezug auf die dort bereits vorhandene Sporthalle der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg und auf die außerhalb des Pangebietes vorhandene Sportanlage („SG Buna“) an der Lilienstraße.

Festsetzung Sondergebietsfläche SO1 im rechtskräftigen B-Plan Nr. 32.3:

Die mit SO1 gekennzeichneten Gebiete dienen:

- der Verwaltung
- Unternehmen der technologischen Wirtschaft und deren Folgeeinrichtungen
- Handel und Dienstleistung

Zulässig sind:

- Verwaltung und deren Folgeeinrichtungen
- Betriebe und Anlagen der technologischen Wirtschaft und Produktion
- Beratende Unternehmen wie z. B. Ingenieurbüros und Unternehmensberater und Zulieferbetriebe der technologischen Wirtschaft

- Dienstleistung Subunternehmen
- Einrichtungen und Anlagen des Groß- und Einzelhandels bis zu einer Geschäftsfläche von höchstens 1.000 m² bezogen auf die Gesamtheit aller mit SO1 gekennzeichneten Baugebiete
- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige
- Die Wohnungen sind nur in eigentumsrechtlicher Einheit mit dem jeweiligen Betrieb zulässig:
 - 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsangehöriger

Festsetzung Sondergebietsfläche SO2 im rechtskräftigen B-Plan Nr. 32.3:

Die mit SO2 gekennzeichneten Gebiete dienen:

- der Verwaltung
- Unternehmen der technologischen Wirtschaft und deren Folgeeinrichtungen
- Handel und Dienstleistung

Zulässig sind:

- Verwaltungen
- Betriebe und Anlagen der technologischen Wirtschaft und Produktion
- Beratende Unternehmen und Zulieferbetriebe der technologischen Wirtschaft
- Dienstleistungsunternehmen
- Kraftfahrzeugservice, jedoch ausschließlich Werkstattbetrieb
- private und öffentliche Sportanlagen
- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige
- Die Wohnungen sind nur in eigentumsrechtlicher Einheit mit dem jeweiligen Betrieb zulässig:
 - 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsangehöriger

Der Stadtrat hat am 26.11.2014 zur langfristigen Sicherung des Eissports beschlossen, die errichtete modulare Halle am Standort Selkestraße gemäß den Anforderung an eine moderne, zukunftssichere Eissporthalle im Rahmen des festgestellten Flutschadens als Ersatzneubau auszubauen (Beschlussnr. VI/2014/00417). Die voraussichtlich dafür erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück Selkestraße nicht vollständig nachgewiesen werden. Um das „Wildparken“ im öffentlichen Straßenraum, insbesondere in den angrenzenden Wohngebieten um die Eissporthalle, zukünftig zu verhindern, muss sich die Fläche für die weiteren erforderlichen Stellplätze im unmittelbaren Umfeld der Eissporthalle befinden. Die restlichen Stellplätze sollen daher auf den Flächen nördlich der Blücherstraße realisiert werden. Die Flächen im Änderungsbereich liegen gegenüber der künftigen Eissporthalle und somit im unmittelbaren räumlichen Bezug zum geplanten Eingangsbereich an der Blücherstraße.

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplatzanlagen zwar grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig, soweit im § 12 BauNVO keine anderweitigen Regelungen getroffen sind und die Nutzungstypologie erhalten bleibt. Dies gilt auch für sonstige Sondergebiete. Aufgrund der Größenordnung ist die geplante Stellplatzanlage im Rahmen des festgesetzten Nutzungsspektrums der für diesen Bereich ausgewiesenen SO1- Fläche im B-Plan Nr. 32.3 momentan nicht zulässig.

Der erforderliche Flächenbedarf für voraussichtlich über 300 Stellplätze, das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die erhöhten Schallimmissionen entsprechen nicht der bisher durch die im B-Plan Nr. 32.3 für die SO1-Flächen festgesetzten Nutzungstypologie.

Um eine Nutzung der Flächen teilweise als Stellplatzfläche für die Eissporthalle planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Erweiterung des Nutzungsspektrums der Sondergebietsflächen SO1 notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 32.3 Heide-Süd. Dieser liegt in der Fassung vom 29.1.1998 rechtskräftig vor.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,64 ha. Das sind etwa 9 % des gesamten Plangebietes (ca. 40,82 ha). Er hat damit einen untergeordneten Umfang.

Der Änderungsbereich betrifft die Flurstücke 31/1, 31/3, 374, 376, 381 sowie Teilflächen der Flurstücke 380 und 385. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 4 der Gemarkung Halle-Neustadt. (Stand des Amtlichen Liegenschaftskatasters vom April 2015).

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet Nr. 32.3, 3. Änderung wird begrenzt:

- im Süden und im Westen von der der Blücherstraße
- im Osten und Norden von der öffentlichen Grünfläche „Weinbergwiesen“

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich erstreckt sich zwischen dem öffentlichen Grünzug „Weinbergwiesen“ im Norden und der Blücherstraße im Süden. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist unbebaut und liegt brach.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Blücherstraße, die einschließlich der Ver- und Entsorgungsmedien in den Jahren 1999/2001 mit Hilfe von KONVER-Fördermitteln der Europäischen Union hergestellt wurden.

Im Baugebiet ist Bebauung vorhanden. An der Blücherstraße befinden sich der inzwischen ungenutzte Bücherspeicher der Universität Halle-Wittenberg sowie das Gebäude des BStU (Bundesbeauftragter für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik). Südlich der Blücherstraße und somit außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die modulare Halle (derzeit „Eisdome“) an der Kreuzung Begonienstraße, ein Autohaus mit Werkstattservice, eine Sportanlage (Squash-Halle) sowie ein Gebäudekomplex entlang des Gimritzer Damm, welcher derzeit noch vom Finanzamt der Stadt Halle genutzt wird.

Im Nordosten des Änderungsbereiches, hinter den vorhandenen Gebäuden, befindet sich eine geholzbestockte Fläche mit umfangreichem Baumbestand.

3. Planungsziele und -zwecke

Das Spektrum der für die Sondergebietsflächen SO1 im B-Plan Nr. 32.3 festgesetzten zulässigen Nutzungen soll um die Nutzungen Sport (öffentliche und private Sportanlagen) und Stellplatzanlage erweitert werden.

Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich weitere Sportanlagen im Umfeld der zukünftigen Eissporthalle und den bereits vorhandenen Anlagen (Universitätssporthalle Selkestraße, Sportanlage Lilienstraße) ansiedeln können.

Gleichzeitig soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass auf diesen Flächen die für den Umbau der Mehrzweckhalle in eine Eissporthalle erforderlich werdenden Stellplätze (teilweise) errichtet werden können.

Eine Beeinträchtigung des Technologiepark *weinberg-campus* durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen auf den SO1-Flächen nördlich der Blücherstraße ist nicht zu erwarten,

da der öffentliche Grünzug Weinbergwiesen eine „Grünzäsur“ zum restlichen Technologiepark bildet und der Änderungsbereich lediglich ca. 9% des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst. Mit seinen vielfältigen Sport- und Erholungsmöglichkeiten vermittelt der Grünzug zwischen den ausschließlich technologieorientierten Nutzungen im Nordwesten des B-Plans Nr. 32.3 und den Nutzungen für Sport entlang der Blücherstraße.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Teil-Bebauungsplan Nr. 32.3 ist seit 29.01.1998 rechtskräftig. Er basiert auf dem Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 32 Heide-Süd, welcher sich über die ehemalige militärische Liegenschaft von ca. 210 ha erstreckt und sich aus mehreren Teilbebauungsplänen zusammensetzt. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat am 10.07.1991 gefasst.

Die 3. Änderung wird im voll umfänglichen Verfahren mit Umweltprüfung gem. §§ 2-4 BauGB durchgeführt werden. Folgende Verfahrensschritte werden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB).

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan/ Regionaler Entwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen und zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010**¹ des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u. a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, vom 16. Februar 2011, GVBl. LSA 2011, 160

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan** (REP) ²für die Planungsregion neu aufgestellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt. In ihm finden sich folgende für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Dementsprechend erfolgt die Revitalisierung einer ehemals militärisch genutzten Fläche im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Das vorgesehene Plangebiet liegt nicht in einem für andere als bauliche Entwicklungen ausgewiesenen Vorranggebiet, Vorrangstandort, regional bedeutsamen Standort, Vorbehaltsgebiet oder in einem Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung wird mit der Planaufstellung und den vorgesehenen Planinhalten entsprochen.

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Halle

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist seit 10.09.1998 wirksam. Er weist für das Plangebiet in seiner Planzeichnung Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung aus. Die Zielstellung des Bebauungsplans entspricht dem Flächennutzungsplan. Es besteht kein Änderungsbedürfnis.

5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Halle liegt im Vorentwurf vor.³ Als mögliche Konfliktpunkte sind für das Plangebiet die notwendige Einbindung der Siedlungsråder in den Landschaftsraum sowie die hohe Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung genannt.

5.4 ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Im ISEK 2007 ist ein in West-Ost-Richtung verlaufender städtebaulicher Entwicklungskorridor herausgebildet. Dieser umfasst unter anderem den Stadtteil Heide-Süd und den naturwissenschaftlichen Campus der Martin-Luther-Universität. In den Entwicklungskorridoren sollen Verbesserungen der Ist-Situation eintreten und sich die im Leitbild dargestellten Ziele etablieren. Diese Schwerpunktbildung folgt dem Leitsatz „Stärken (und bestehende Entwicklungen) stärken, Schwächen abbauen“. Das ISEK befindet sich derzeit als ISEK 2025 in Fortschreibung. Die vorgenannten Entwicklungsziele sollen im ISEK 2025 beibehalten werden.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

² Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, 2010

³ Stadt Halle (Saale): Landschaftsplan (Vorentwurf), 1995

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) erfolgen durch den Fachbereich Planen und sind im Produkt Räumliche Entwicklung und Sanierung PSP-Element 1.51108.01 veranschlagt.

8. Pro und Contra

Pro:

- Verhinderung des „Wildparkens“ durch Ausweisung und Errichtung einer zusätzlichen Stellplatzanlage und somit ausreichendes Stellplatzangebot im unmittelbaren räumlichen Umfeld der zukünftigen Eissporthalle
- Möglichkeit der Ansiedlung von weiteren sportlichen Anlagen wie z. B. Trainingsstätten
- Erweiterung der Vermarktungschancen durch Erweiterung des Nutzungsspektrums

Contra:

- negative Wirkung von großflächigen Stellplatzanlagen auf die Umgebung, (deshalb sollte Augenmerk auf die Gestaltung gelegt werden)
- erhöhtes Verkehrsaufkommen,
- erhöhte Schallimmissionen

Anlagen:

Lageplan B-Plan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung