



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01870**
Datum: 04.05.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.06.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.06.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ -
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes und verfahrensbegleitende Aufgaben werden durch das vom Projektentwickler beauftragte Stadtplanungsbüro betreut.
Die personellen Ressourcen zur Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben (Abstimmungen, Öffentlichkeitsbeteiligung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist, die Fläche des ehemaligen Schulgartens südlich der Delitzscher Straße städtebaulich neu zu ordnen. Das Plangebiet wurde bis 2001 als ökologisches Schulzentrum genutzt. Nach Aufgabe der Schulgartennutzung liegen die Flächen brach. Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

1.2 Planungserfordernis

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes ist es nicht dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zuzuordnen. Daher ist es erforderlich, gemäß 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Delitzscher Straße im Osten der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Büschdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Büschdorf und umfasst die Flurstücke 2419, 236/ 65, 237/ 8, 2451, 433/ 236 und 236/ 59. Die Größe des Plangebietes beträgt 2,64 ha. Die Fläche ist von Wohnbebauung umgeben. Im Nordosten grenzt die Grundschule Büschdorf an.

Das Plangebiet kann verkehrlich über die Käthe-Kollwitz-Straße im Osten erschlossen werden. Die medienseitige Erschließung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen und ist im weiteren Planverfahren zu klären. Die Anbindung der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung kann über die Delitzscher Straße erfolgen. Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Strom und Gas bestehen sowohl in der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 und die zugehörigen Flurstücke in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

3. Planungsziele und –zwecke

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnhäusern
- Stärkung des Stadtteils Büschdorf und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale), in dem innerhalb der Stadt ein Angebot an Wohnraum geschaffen wird
- Sicherung der Erschließung

- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Lärmschutzes
- Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle (Saale)

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- ortsbildprägender Baumbestand und Hecken sollen, soweit sie in das Planungskonzept integriert werden können, erhalten werden

3.3 Verkehrskonzept

- Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Käthe-Kollwitz-Straße
- gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle Käthe-Kollwitz-Straße in der Delitzscher Straße und die Bushaltestelle Ortslage Büschdorf) vorhanden
- Anbindung des Radverkehrs an die Radroute Reideburg-Stadtzentrum und der Fußgänger an den vorhandenen öffentlichen Fußweg entlang der Delitzscher Straße
- die innere Erschließung soll über verkehrsberuhigte Bereiche erfolgen

3.4 Planungszwecke

Zur Erreichung der oben genannten Planungsziele ist es erforderlich gemäß 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen. Die Planung erfolgt auch unter dem Aspekt sparsam mit Grund und Boden umzugehen, in dem eine innerstädtische brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als allgemeines Wohngebiet wird ein weiteres Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt Halle (Saale) geschaffen. Das dient somit dem Ziel, Bewohner in Halle zu halten, die sich ein Eigenheim bauen wollen oder Zuzüge von außerhalb zu generieren.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" angewendet, da es sich hierbei um eine Nachverdichtung handelt. Das Plangebiet hat eine Größe von 26.433 m². Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². Die max. zulässige Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet 10.573 m² (bei zul. Überschreitung durch in § 19 Abs. 1 Nr. 4 aufgeführte Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 - max. 15.860 m²) und ist somit kleiner als 20.000 m². Somit ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich. Daraus ergibt sich auch, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt. Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Vorgaben des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie ist eine faunistische Sonderuntersuchung parallel zum Planverfahren durchzuführen. Da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB in

Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich. Um bereits frühzeitig im Planverfahren alle für das Plangebiet relevanten Belange zu erfassen, erfolgen bereits frühzeitig Abstimmungen mit den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann und das Plangebiet somit als Wohnbaufläche dargestellt werden.

5. Übergeordnete Planungen

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

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Gemäß dem Grundsatz 13 des **Landesentwicklungsplans** 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig vorhandene Potenziale wie z.B. Baulandreserven und Brachflächen anzuwenden. Ziel 22 dabei ist es, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23).

Gemäß den im **Regionalen Entwicklungsplan** enthaltenen einzelfachlichen Grundsätzen der Raumordnung für die Planungsregion Halle (Punkt 4.0) ist u.a. dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen (G 4.26). Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, die Wohnungsmodernisierung, die städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) der Stadt Halle (Saale) von 2007 ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. In dem ISEK von 2007 sind keine speziellen Aussagen für das Plangebiet getroffen worden. Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762). Ein Entwurf soll im 1. Halbjahr 2016 vorliegen.

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 der Stadt Halle (Saale) sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche, keine weiteren spezifischen Aussagen getroffen.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) von 1997 trifft keine besonderen Zielaussagen für diesen Stadtbereich. Die Delitzscher Straße ist als wichtige Verkehrsstraße gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes hat sie die Bedeutung einer Hauptverkehrsstraße. Derzeit wird an einem Verkehrsentwicklungsplan gearbeitet.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor. Ein Bedarf an einer solchen Nutzung besteht nach Aufgabe des Schulgartens an diesem Standort nicht mehr. Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, siehe auch Pkt. 4 angewendet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann und das Plangebiet somit als Wohnbaufläche dargestellt werden.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorstellung im Familienverträglichkeitsjourfixe der Stadt Halle (Saale) erfolgt im weiteren Planverfahren. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben vor allem durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken und die Nähe zur Grundschule den Bedürfnissen für Familien mit Kindern gerecht wird.

7. Finanzielle Auswirkungen

Zum jetzigen Zeitpunkt steht für die Flurstücke 2419, 236/65, 237/8 und 2451, der Flur 1, der Gemarkung Büschdorf die Stadt Halle (Saale) als Eigentümer im Grundbuch. Der Investor hat einen Optionsvertrag bis zum 31.12.2019 mit der Stadt Halle (Saale) abgeschlossen. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag, der Investor.

Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten z. B. Schallgutachten, faunistische Sonderuntersuchung wird von dem Investor sichergestellt.

8. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und damit können Bewohner im Stadtgebiet gehalten bzw. Zuzüge generiert werden. Das stärkt den Stadtteil und die Stadt Halle (Saale) in der Funktion als Oberzentrum. Eine Nutzung von innerstädtischen Brachflächen dient generell dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

In Verbindung mit der umgebenen Wohnbebauung und dem nicht weit entfernten Hufeisensee im Südwesten entsteht hier ein attraktives kleines Wohngebiet für die zukünftigen Bewohner. Des Weiteren ist eine gute ÖPNV-Anbindung in der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße vorhanden.

Contra:

Verkehrlich wird das Gebiet von der Käthe-Kollwitz-Straße neu erschlossen und erzeugt dadurch zusätzlichen Verkehr. Die notwendige Anbindung kann mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden. Es besteht zudem eine gute ÖPNV-Anbindung.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage 2 Liste der Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich