



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02168**
Datum: 30.09.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.11.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.11.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 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 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. 176 „Landsberger Straße 29“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

Das innerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Gesellschaft, die sich aktuell in dem in vielfältiger Hinsicht benachteiligten Stadtteil Freimfelde mit finanziellen Investitionen sowie sozialen und künstlerischen Aktionen engagiert. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 6.000 m² soll zu einem künftigen Bürgertreffpunkt mit Bürgerpark umgeordnet und ausgebaut werden. Dabei ist vorgesehen, mindestens die Hälfte des Grundstücks einer Wiederbebauung/Versiegelung dauerhaft zu entziehen und mit Park- und Freiflächen zu belegen. Auf diesen Grundstücksteil in Größe von ca. 3.000 m² bezieht sich die im Bebauungsplan festzusetzende Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsfläche steht im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale), hier dem Universitätsklinikum Kröllwitz, deren grünordnerischer Ausgleich vor Ort mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht unmittelbar erfolgen kann.

Die planungsrechtliche Sicherung dieses Ziels ist über einen Bebauungsplan herbeizuführen. Damit verbunden ist die Möglichkeit, diese Maßnahme gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB einem Eingriff an anderer Stelle zuzuordnen.

1.2 Planungserfordernis

Das Vorhabengrundstück soll der künftigen Entwicklung eines Bürgerparks dienen. Neben der Realisierung einzelner hochbaulicher Maßnahmen soll das Grundstück auf einer hälftigen Teilfläche Freiflächenfunktionen wahrnehmen. Die Nutzungs- und Bauabsichten selbst lassen sich auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilen, da sich das Vorhabengrundstück innerhalb eines Bebauungszusammenhangs befindet. Allein die beabsichtigte dauerhafte Freiflächensicherung bedarf des Instruments des Planungsrechts. Mit der Schaffung von Planungsrecht wird das Ziel verfolgt, eine Teilfläche des Grundstücks als grünordnerische Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB nutzen zu können. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 176 als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Die zum Ausgleich vorgesehene Fläche ist durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB festzusetzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Freimfelde. Es wird begrenzt durch die Landsberger Straße im Osten, ein Gewerbegrundstück im Süden, Gleisanlagen im Westen und die Reideburger Straße im Norden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Halle und umfasst das Flurstück 2644/29. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Die Fläche ist von Wohn- und gemischt genutzten Bereichen sowie Bahnanlagen umgeben.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Reideburger und die Landsberger Straße erschlossen. Die medienseitige Erschließung ist gleichfalls über die genannten Straßen gesichert.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 und das zugehörige Flurstück in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

3. Planungsziele und –zwecke

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Planungsziel ist die dauerhafte Entsiegelung von Abbruch-, Gebäude- und Platzflächen sowie Wegen. Vormalig bebaute und versiegelte Flächen sollen renaturiert und als Parkflächen, Spiel- und Sportflächen sowie Gartenflächen etc. ihre natürlichen Bodenfunktionen wieder aufnehmen können. Neben dem ökologischen Hintergrund der Entsiegelungsmaßnahmen sollen die künftigen Nutzungsabsichten auch soziale und Freizeitfunktionen im Stadtquartier Freimfelde erfüllen.

Da die Entsiegelungsmaßnahmen im Zusammenhang mit durch Hochbaumaßnahmen verursachten Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum stehen, ist eine planungsrechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche erforderlich.

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das grünordnerische Zielkonzept für das Plangebiet besteht in der Entwicklung eines Bürgerparks mit hohem Anteil an Freiraum und Grünflächen. Aufgrund des im städtischen Vergleich nur gering mit öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgestatteten Quartiers Freimfelde ist die geplante Entsiegelung und Schaffung eines Bürgerparks an dieser Stelle von hoher sozialer und freiraumplanerischer Bedeutung.

Die planungsrechtliche Sicherung des Bürgerparks erfolgt über die Festsetzung einer Ausgleichsfläche. Die Ausgestaltung und Objektplanung dieses Freiraums erfolgen in nachbarschaftlichem Diskurs unter Mitwirkung der Quartiersbewohner.

3.3 Verkehrskonzept

Zur Erreichung des Planungsziels ist eine innere Erschließung nicht notwendig.

3.4 Planungszwecke

Ein Teil des Vorhabengrundstücks soll dauerhaft als grünordnerische Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Sie dient dem Ausgleich eines durch Bebauung/Versiegelung verursachten Eingriffs an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes von Halle. Zur Erreichung dieses Planungsziels ist es vor dem Hintergrund der Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da sich das Vorhabengrundstück innerhalb eines Bebauungszusammenhangs befindet, sollen die Nutzungs- und Bauabsichten auf dem nicht als Ausgleichsfläche zu nutzenden Teil des Vorhabengrundstücks auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" angewendet, es handelt sich hierbei um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.000 m². Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². Diese werden auch bei einer künftigen Bebauung des Plangebietes nicht überschritten. Somit ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich. 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.

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 12 des **Landesentwicklungsplans** 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sind gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter zu entwickeln.

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.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet eine gemischte Baufläche vor. Die vorgesehene Festsetzung einer grünordnerischen Ausgleichsmaßnahme auf dem Vorhabengrundstück widerspricht der Ausweisung des Flächennutzungsplans nicht.

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 des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vom 20. April.2016 liegt vor. Darin wird für den Bereich zwischen Bahngelände und Freimfelder Straße das Strategische Projekt „Unterstützung kreativer Stadtentwicklungslabore Freimfelde“ vorgeschlagen. Die öffentliche Auslegung ist für das 2. Halbjahr 2016 geplant.

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 der Stadt Halle (Saale) sind für das Plangebiet allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung für dicht bebaute gründerzeitliche Wohngebiete aufgezeigt. Als Anforderung/Maßnahme werden insbesondere benannt die stärkere Durchgrünung und die Verringerung des Versiegelungsgrades durch die Verbesserung von Stadtklima und Stadtbild mittels Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Änderung des Belages von Straßen, Wegen und Abstellflächen.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) von 1997 trifft keine besonderen Zielaussagen für diesen Stadtbereich.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-jour-fixe der Stadt Halle (Saale) erfolgt im weiteren Planverfahren. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben vor allem durch die Schaffung des Bürgerparks den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht wird.

7. Finanzielle Auswirkungen

Zum jetzigen Zeitpunkt steht für das Flurstück 2644/29, der Flur 6, der Gemarkung Halle eine gemeinnützige Stiftung als Eigentümer im Grundbuch. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, das Universitätsklinikum Halle (Ausgleichsfläche). Dieser Vertrag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten, z. B. faunistische Sonderuntersuchung, wird gleichfalls über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer, sodass die Reduzierung der überbaubaren Fläche durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur dauerhaften Anlage eines Bürgerparks zu keinem Entschädigungsanspruch des Eigentümers gegenüber der Stadt Halle führen wird. Dies wird innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Halle rechtlich fixiert.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Für die Stadt Halle entstehen keine Kosten für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, da sich das Vorhabengrundstück in Privateigentum befindet.

8. Pro und Contra

Pro:

Die Eigentümerin, eine gemeinnützige Stiftung, engagiert sich in diesem Stadtteil mit finanziellen Investitionen sowie sozialen und künstlerischen Aktionen. Das Grundstück soll als Bürgertreffpunkt mit Bürgerpark neu geordnet und ausgebaut werden. Der Bürgerpark soll auf einer Fläche von ca. 3.000 m² entstehen. Neben der Aufwertung des Grundstückes für Tiere und Pflanzen besitzt die Ausgleichsfläche eine große Bedeutung für das Schutzgut Boden. Innerhalb dieses hochversiegelten Umfelds werden Bodenflächen dauerhaft entsiegelt und ein Beitrag zur Durchgrünung dieses extrem verdichteten und an Grünstrukturen armen Wohnquartiers geleistet.

Zudem geht diese Maßnahme mit einem hohen sozialen Anspruch einher. Sie trägt in besonderem Maße zu einer nutz- und erlebbaren stadtgestalterischen Aufwertung in einem problembehafteten Quartier bei.

Contra:

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung erkennbar.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Anlage 2 Liste der Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich