Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02249**
Datum: 26.08.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.10.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten"
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ in der Fassung vom 22.08.2016 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ in der Fassung vom 22.08.2016 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes und verfahrensbegleitende Aufgaben werden durch das vom Investor 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“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1 Planungsanlass

Planungsanlass ist, dass die Fläche des ehemaligen Schulgartens südlich der Delitzscher Straße einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet wurde bis 2001 als ökologisches Schulzentrum genutzt. Nach Aufgabe der Schulgartennutzung liegen die Flächen brach. Ziel ist es nun, an dem Standort ein Wohngebiet vorrangig mit Einfamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

1.2 Planungserfordernis

Die Fläche ist von Wohnbebauung umgeben und befindet sich im Siedlungsgefüge. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Größe, der Lage im rückwärtigen Bereich sowie der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 148 planungsrechtlich als so genannter Außenbereich im Innenbereich einzustufen und damit 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. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

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 Plan-gebiet 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 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Delitzscher Straße und Wohnbebauung
- im Nordosten durch das Schulgelände der Grundschule Büschdorf
- im Osten durch die Käthe-Kollwitz-Straße und angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung und den Ringelnatterweg
- im Westen durch die Wohnbebauung im Kreuzotterweg

3. Planungsziele

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Brachfläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen. Dabei soll sich das geplante Wohngebiet in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Es bedarf der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

In dem Plangebiet sind weiterhin die Erschließung und die Vernetzung in die angrenzenden Wohngebiete sicherzustellen. Das Planungsgebiet umfasst insgesamt die dafür erforderlichen Flächen.

4. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 wurde am 22.06.2016 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VI/2016/01870) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im 13. Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 17.08.2016.

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" durchgeführt. Mit einer Grundfläche unter 20.000 m² und keinen erkennbaren Auswirkungen auf Schutzgebiete sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben. In diesem Verfahren kann gemäß §13 Abs. 2 und 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Umweltprüfung abgesehen werden. Davon wurde im Verfahren Gebrauch gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Für die Berichtigung ist kein gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet kann nach Rechtkräftigkeit des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

5. Familienverträglichkeit

Die vorliegende Planung wurde im Familienverträglichkeitsjourfixe der Stadt Halle (Saale) am 04.05.2016 vorgestellt. Das Vorhaben wird grundsätzlich als familienfreundlich bewertet. Der Forderung für die Familien mit Kindern ein Angebot einer Spielfläche in der Nähe zum Wohngebiet zu schaffen, wird wie folgt nachgekommen.

Nach Prüfung der aktuellen Kinderzahlen und unter Berücksichtigung der Entwicklungsprognose (Zuzügen von Familien mit Kindern und Ausweisung neuer Wohngebiete) ist für das Stadtgebiet Büschdorf mit steigenden Kinderzahlen zu rechnen. Daher plant die Stadt Halle (Saale) entlang des Grünzuges, der sich von der Delitzscher Straße bis zum Hufeisensee erstreckt, einen neuen Quartiersspielplatz. Damit soll u.a. der wachsende Spielflächenbedarf innerhalb des Stadtteils Büschdorfs abgedeckt werden. Der Spielplatz am Ringelnatter-/Kreuzotterweg sollte nach Realisierung des Quartierspielplatzes aufgegeben werden. Für das neue Wohngebiet ist, ein Spielplatzangebot für Kinder der Altersgruppe 0 -12 Jahre zu sichern. Daher soll die Spielfläche am Kreuzotterweg erhalten bleiben und mit Spielgeräten aufgewertet werden.

6. 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. Da das Verkehrsaufkommen im Plangebiet allerdings auf die Bewohner und deren Besucher beschränkt ist, kann es als unproblematisch eingeschätzt werden.

Bei Zuzug von Familien mit Kindern innerhalb des neuen Wohngebietes werden die Kapazitätsgrenzen der Grundschule „Büschdorf“ erreicht. Der Ausbau des Dachgeschosses für weitere Unterrichtsräume in der Grundschule „Büschdorf“ ist im Schulentwicklungsplan der Stadt Halle (Saale) von 2014 als Ziel formuliert ist und ist je nach Bedarfslage umzusetzen.

Anlagen:

Anlage 1	B-Plan 148 Entwurf Planzeichnung
Anlage 2	B-Plan 148 Entwurf Begründung
Anlage 3	Gestaltungsplan
Anlage 4	Schallgutachten