



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02794**
Datum: 25.04.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	16.05.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.05.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ – Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ in der Fassung vom 16.03.2017 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ in der Fassung vom 16.03.2017 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

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. 170.1 "Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei"
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

Planungsanlass ist, dass die Fläche der ehemaligen Brauerei am Böllberger Weg mit ihrem teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand neuen Nutzungen zugeführt werden soll. Nach Aufgabe der früheren Nutzungen liegen die Flächen überwiegend brach.

Neben den aktuell ungenutzten Flächen der ehemaligen Brauerei sind Bereiche vorhanden, in denen in den letzten Jahren eine gewerbliche Entwicklung stattgefunden hat; unter anderem durch eine alteingesessene Glasbaufirma. Ein produzierender Teil dieses Betriebes befindet sich im Plangebiet und wird derzeit erweitert.

Im Plangebiet zeichnet sich ein Strukturwandel ab und es besteht ein Interesse, Wohnnutzungen in verschiedenen Wohnformen kombiniert mit nicht wesentlich störendem Gewerbe zu entwickeln. Im Zuge dessen müssen die verschiedenen Nutzungen untereinander – besonders unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und nördlich angrenzend – geordnet werden.

Ziel ist es, an dem Standort ein Mischgebiet zu entwickeln und den Bestand sowie die weitere Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebs planerisch zu sichern. Die bestehende ungeordnete Baustruktur mit überwiegend leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäuden ist dabei einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

1.2 Planungserfordernis

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170.1 ist planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Aus der Lage des Plangebietes und dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans 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 Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Damit es nicht zu Immissionskonflikten zwischen den geplanten schützenswerten Nutzungen und den im Plangebiet selbst und im Umfeld vorhandenen Emissionsquellen (Verkehr, Gewerbe) kommt, müssen die Schallemissionen berücksichtigt werden. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist somit eine planerische Steuerung mittels Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170.1 liegt im südlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) im Stadtteil Böllberg/Wörmlitz zwischen Saale und Böllberger Weg.

Es befindet sich in der Gemarkung Halle (Saale), Flur 1 und hat eine Größe von 3,05 Hektar.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Saale,
- im Osten durch den Böllberger Weg,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2487, Gemarkung Halle, Flur 1,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2497, Gemarkung Halle, Flur 1.

3. Planungsziele und -zwecke

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche und nachhaltige Neuordnung des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Misch- und Gewerbegebiet.

Wesentliche Ziele der Planung sind des Weiteren:

- die Neustrukturierung sowie die städtebauliche Gestaltung des Areals,
- der Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung der Brauerei,
- die Revitalisierung erschlossener innerstädtischer Flächen und Nachverdichtung im Innenbereich,
- die Entwicklung eines neuen Standortes mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe unter Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes und des Einzelhandels,
- die Verlegung des Saale-Radwanderweges vom Böllberger Weg an das Saaleufer und
- Schaffung einer fußläufigen Querverbindung zwischen den zukünftigen Baufeldern in Ost-West-Richtung zur besseren Vernetzung der sich östlich des Böllberger Weges anschließenden Wohnquartiere mit der Saaleau.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. März 2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) ortsüblich bekannt gemacht.

Um je nach Dringlichkeit eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wurde das Plangebiet nach dem Aufstellungsbeschluss in zwei Teil-Bebauungsplänen weiter bearbeitet:

- Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ (nördlicher Teil)
- Bebauungsplan Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte, An der Hildebrandschen Mühle“ (südlicher Teil)

Obwohl die Ziele des Bebauungsplans Nr. 170.1 (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung etc.) als Maßnahmen der Innenentwicklung zu sehen sind, bestehen Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB

genannten Schutzgüter. Deshalb wird zur planungsrechtlichen Umsetzung der Neuordnung im Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 170.1 ist größtenteils **nicht** aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Deshalb erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 170.1 vom 22. Juli 2015 bis zum 26. August 2015 und einer Bürgerversammlung am 25. August 2015 durchgeführt worden.

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung und die Information über die Bürgerversammlung wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 30. Juni 2015 veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2015 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

5. Familienverträglichkeit

Die vorliegende Planung wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) in Form eines Gestaltungsplanes am 24. Oktober 2014 vorgestellt. Sowohl die bessere Zugänglichkeit des Landschaftsraums Saale als auch die Verlegung des Saale-Radwanderwegs vom verkehrsbelasteten Böllberger Weg an den Uferbereich der Saale wurden als familienfreundlich hervorgehoben. Die sonstigen Planungsziele stehen nicht in Konflikt zu einer familienfreundlichen und -verträglichen Stadtentwicklung.

6. Pro und Contra

Pro:

Eine Nutzung von innerstädtischen Brachflächen für unterschiedliche Zwecke dient generell dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und vermeidet die Zersiedelung des Landschaftsraums am Stadtrand.

Das Wohnen am Fluss in hochwassergeschützter Lage weist eine hohe Attraktivität auf. Damit können Bewohner im Stadtgebiet gehalten bzw. Zuzüge generiert werden. Das stärkt den Stadtteil und die Stadt Halle (Saale) in der Funktion als Oberzentrum.

Die Planung dient ebenso der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der am Standort ansässigen Glasbaufirma. Mit der öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Flächen der früheren Brauerei verbessert sich auch die Erschließung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Zufahrt als vollwertiger Arm des Knotens Böllberger Weg/Max-Lademann-Straße).

Die planerische Konfliktlösung ermöglicht es, den Standortvorteil der Lage am Fluss zu nutzen. Damit einhergehend wird auch die Erlebbarkeit der Saale verbessert. Mögliche negative Auswirkungen des im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Gewerbes und der Einzelhandelsflächen auf die Qualität der neu zu entwickelnden gemischten Bebauung werden planerisch gesteuert. Die Planung dient zum einen der besseren Bodennutzung in innenstadtnah gelegenen Gebieten und zum anderen in Umsetzung des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

Die Schaffung eines uferbegleitenden Weges für Fußgänger und Fahrradfahrer und die damit verbundene Verlagerung des Saale-Radwanderweges vom verkehrsreichen Böllberger Weg in Ufernähe der Saale bringt eine stadtweit relevante Aufwertung der Lebens- und touristischen Qualität. Diese übergeordnete Durchwegung erhöht die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes, sie regt zur umweltschonenden Mobilität an und fördert nicht zuletzt wegen ihrer fahrradtouristischen Bedeutung die Außenwahrnehmung der Stadt.

Contra:

Die geplante Wohnnutzung wird Verkehr erzeugen. Da das Verkehrsaufkommen im Plangebiet allerdings auf Bewohner, Beschäftigte und deren Besucher sowie die Kunden des Gewerbebetriebs und des Lebensmittelmarktes beschränkt ist, kann es im Verhältnis zur vorhandenen Belegung und angesichts der Kapazität des Böllberger Wegs als unproblematisch eingeschätzt werden.

Durch die geplante Bebauung, die innere Erschließung und die Verlagerung des Saale-Radwanderweges in Ufernähe werden bisher kaum bzw. wenig gestörte Biotop durch menschliche Nutzung tangiert.

Die öffentliche Nutzung der Uferbereiche (Erlebbarkeit der Saale) und die private Wohnnutzung (Leben am Fluss) erzeugt Interessenskonflikte.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“
Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 16.März 2017
- Anlage 1 Schallimmissionsprognose „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnische Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Böllberger Mühle“ in Halle (Saale), Fassung vom 16. April 2015
- Anlage 2 Schallimmissionsprognose „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ in Halle (Saale)
Geräuschkontingentierung für Gewerbeflächen, Fassung vom 29. Juni 2016
- Anlage 3 Stellungnahme - Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 4109_2016-07 vom 19. April 2017
- Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juni 2016