



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02836**  
Datum: 21.04.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	16.05.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.05.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 1 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 1 in der Fassung vom 08.02.2017 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 1 in der Fassung vom 08.02.2017 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: 1.51108.01 veranschlagt.

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 32.4 „Heide-Süd“, 1. Änderung, Teil 1

## **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **1. Planungsanlass und – erfordernis**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle im Stadtteil Heide Süd. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32.4, für den der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung (Beschluss Nr. IV/2008/07675) bereits am 28. Januar 2009 gefasst hat. Inhalt der 1. Änderung sind die Themen innere Erschließung, Immissionsschutzrechtliche Regelungen sowie das Schaffen eines Abstandsrüns bzw. Sichtschutzes zur Wohnbebauung.

Um das mit dieser Änderung einhergehende ökologische Aufwertungspotenzial für andere Eingriffe im Stadtgebiet zeitnah nutzen zu können, wird als Teil 1 der 1. Änderung der Bereich zwischen dem Sondergebiet Technologiepark und Wohnen herausgelöst (Bebauungsplan Nr. 32.4.1). In diesem Änderungsbereich soll der bereits realisierte Grünstreifen um eine Gehölzfläche mit Sichtschutzfunktion verbreitert werden.

Die Gehölzfläche soll als ökologische Ausgleichsfläche für im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffen dienen, u. a. dem Klinikum Kröllwitz (Bebauungsplan Nr. 59.1, 2. Änderung). Dafür ist eine mindestens zeitlich parallele Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 32.4, 1. Änderung, Teil 1 erforderlich. Der einfacheren Handhabbarkeit halber und um eine zeitlich parallele Bearbeitung und Rechtswirksamkeit erreichen zu können, soll daher die avisierte Ausgleichsfläche aus dem bereits begonnenen Verfahren 32.4, 1. Änderung herausgelöst werden (Bebauungsplan Nr. 32.4.1). Die weiteren Änderungen werden als Teil 2 innerhalb eines separaten Änderungsverfahrens zusammengefasst (Bebauungsplan Nr. 32.4.2).

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, einen angemessenen Abstand zwischen dem Technologiepark und der angrenzenden Wohnbebauung „Edelsteinviertel“ zu entwickeln. Durch die Verbreiterung des Grüngürtels von 10 m auf 50 m entsteht ein räumlich wirksamer Sicht- und Schallschutz. Der überwiegende Teil dieser Fläche ist bislang als Baufläche festgesetzt. Daher ist zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Ziels die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle (Saale) im Entwicklungsgebiet Heide-Süd. Der Geltungsbereich des Teil 1 der 1. Änderung des Bebauungsplans 32.4 liegt in der Gemarkung Kröllwitz und umfasst eine Fläche mit einer Größe von 1,70 ha, bestehend aus einer im Bebauungsplan 32.4 als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche (ca. 10 m breiter Streifen) und einer im Bebauungsplan 32.4 als Sonderbaufläche festgesetzten Fläche (ca. 40 m breiter Streifen).

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 24 und umfasst Teile der Flurstücke 1/86 und 220.

Das B-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch die öffentliche Parkanlage Weinbergwiesen;
- im Westen: durch das Wohngebiet „Edelsteinviertel“ des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 32.5, 1. Änderung;
- im Norden: durch die Blücherstraße und
- im Osten: durch die noch unbebauten Baugebiete des Technologieparks Weinberg campus

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3. Planungsziele und –zwecke**

Planungsziel ist, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sonderbaufläche festgesetzte Fläche dauerhaft als Gehölzfläche zu entwickeln. Diese bislang über bestehendes Bau- und Planungsrecht bebaubare Fläche soll einer künftigen Bebauung und Versiegelung nicht mehr zugänglich sein und als Gehölzfläche ihre natürlichen Bodenfunktionen weiterhin ausüben.

Um diese faktisch als Entsiegelungsmaßnahmen zu beurteilenden Änderungen in Zusammenhang mit durch Schaffung von Planungsrecht verursachten Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale) zu bringen, ist eine planungsrechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche erforderlich. Ein Teil der Fläche soll der Kompensation von Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung“ dienen. Für die darüber hinaus verbleibende Fläche gibt es bislang noch keine Zuordnung, so dass diese als Flächenpool gesichert wird.

Im Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung soll eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen, um damit einen Teil des extern erforderlichen Ausgleichs abzusichern. Über das Eingriffsvorhaben wird auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.

### **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Teil-Bebauungsplan Nr. 32.4 ist in seiner Erstaufstellung seit 29. Januar 1998 rechtskräftig. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 28. Januar 2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32.4 zu ändern (Beschluss Nr. IV/2008/07675).

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 wird gemäß § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichtes geführt. Die Änderung des Bebauungsplans kann nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, obwohl es sich hier materiell um eine Planung der Innenentwicklung handelt. Die planungsrechtlich zulässigen Grundflächen umfassen mehr als 70.000 qm. Das beschleunigte Verfahren kommt somit aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht in Betracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 12. August 2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.08.2009 und in einer zusätzlichen Informationsveranstaltung am 25. August 2009 für die am Weinberg campus ansässigen Institute und Firmen durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6. Juli 2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Nunmehr ist vorgesehen, den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 in Teil 1 und Teil 2 zu teilen (Bebauungspläne Nr. 32.4.1 und 32.4.2). Im Bebauungsplan Nr. 32.4.1 soll der geplante erweiterte Grünstreifen als externe Ausgleichsnotwendigkeiten von Bauleitplanverfahren in anderen Stadtbereichen gesichert werden, u. a. für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“.

Das Verfahren wird daher parallel zum Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59.1 „Klinikum Kröllwitz“ geführt. Dort wird eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB zur Regelung des externen grünordnerischen Ausgleichs getroffen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Umfang und die Art und Weise des grünordnerischen Ausgleichs innerhalb des jeweiligen Bauleitplanverfahrens abschließend zu regeln. Eine Zuordnungsfestsetzung mit Verweis auf einen anderen Bebauungsplan kann daher nur greifen, wenn dieser andere Bebauungsplan ebenfalls rechtswirksam ist.

Für die Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59.1 „Klinikum Kröllwitz“ ist eine mindestens zeitlich parallele Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 32.4, 1. Änderung, Teil 1 erforderlich. Der einfacheren Handhabbarkeit halber und um eine zeitlich parallele Bearbeitung und Rechtswirksamkeit erreichen zu können, muss die avisierte Ausgleichsfläche aus dem bereits begonnenen Verfahren 32.4, 1. Änderung herausgelöst werden (Bebauungsplan Nr. 32.4.1).

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes für den vorgezogenen Teil 1 des Bebauungsplans ist vorgesehen, die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

## **5. Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-Jourfixe der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 23.2.2017.

Grundsätzlich wird das Vorhaben, vor allem durch die Schaffung einer Zäsur zwischen dem westlich angrenzenden Wohngebiet und den Sonderbauflächen, den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht, da damit ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität und Wohnruhe geleistet wird.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt das Universitätsklinikum Halle (Ausgleichsfläche). Die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB geregelt. Die Kosten in Höhe des aus dem B-Plan 59.1, 2. Änderung resultierenden Ausgleichserfordernisses übernimmt das Universitätsklinikum Halle. Die verbleibende Fläche bzw. Ausgleichspflanzung kann als Ausgleichspool zu späterem Zeitpunkt einem weiteren Vorhaben mit externem Ausgleichserfordernis zugeordnet werden bzw. wird über die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd hergestellt, wenn die vollständige Bepflanzung auf Grund von baulichen Entwicklungen auf den angrenzenden Flächen des Technologieparks ansteht.

Für die Stadt Halle entstehen Kosten für Pflege- und Unterhaltung, da sich das Vorhaben Grundstück in städtischem Eigentum befindet. Die Folgekosten für die naturnah gestaltete Gehölzfläche belaufen sich auf ca. 0,20 €/m<sup>2</sup> pro Jahr = 2.280 €.

Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung einer Gehölzfläche führt zur Reduzierung der veräußerbaren städtischen Grundstücksfläche. Bei Zugrundelegung eines Verkaufspreises von mind. 31 €/m<sup>2</sup> führt dies zu Mindereinnahmen von ca. 350.000 €. 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.

## **7. Pro und Contra**

**Pro:** Die Schaffung einer grünen Zäsur zwischen Bereichen unterschiedlicher Nutzung und Störgrades trägt zur Reduzierung bzw. zum Ausschließen von Konfliktpotenzialen bei.

Mittels Festsetzung der geplanten Gehölzfläche als grünordnerische Ausgleichsfläche kann eine planungsrechtliche Zuordnung zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet erfolgen. Hierüber lassen sich Synergieeffekte nutzen, da die Finanzierung der Herstellung durch den Verursacher der Ausgleichsnotwendigkeit gesichert ist.

Die Schaffung des Abstandsrüns wertet die verbleibenden östlich angrenzenden Sonderbauflächen auf, deren Emissionskontingente sich auf Kosten der Gehölzfläche erhöhen.

**Contra:** Die alternativlose Schaffung von Abstandsrün reduziert vorhandene Baufläche. Die finanziellen Auswirkungen der dadurch nicht mehr veräußerbaren Flächen sind mit mindestens 31,- €/m<sup>2</sup> zu beziffern (Einnahmeverlust ca. 350.000,- €).

Durch die Schaffung des notwendigen „Abstandsrüns“ als Gehölzfläche entstehen für die Stadt Halle Pflegekosten, die allerdings auch ohne den Synergieeffekt der grünordnerischen Ausgleichsfläche entstanden wären.

**Anlagen:**

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.4.1

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.4.1