



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02837**  
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. 176 „Landsberger Straße 29“  
              - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ in der Fassung vom 08.02.2017 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ in der Fassung vom 08.02.2017 sowie die Begründung zum Entwurf 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. 176 „Landsberger Straße 29“

## **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

Das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung gelegene Grundstück befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Gesellschaft, die sich aktuell in dem Stadtteil Freimfelde mit finanziellen Investitionen sowie sozialen und künstlerischen Aktionen engagiert. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 6.200 m<sup>2</sup> soll zu einem künftigen Bürgertreffpunkt mit Bürgerpark umgeordnet und ausgebaut werden. Dabei ist vorgesehen, bis zu 49 % der Fläche als Grün- und Freifläche für den künftigen Bürgerpark anzulegen und damit einer Wiederbebauung/Versiegelung dauerhaft zu entziehen. Auf diesen Grundstücksteil in Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> beziehen sich die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale), hier dem B-Plan 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung, dessen grünordnerischer Ausgleich vor Ort mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht unmittelbar erfolgen kann.

Die planungsrechtliche Sicherung des grünordnerischen Ausgleichs 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. Da die Art und Weise des grünordnerischen Ausgleichs innerhalb des jeweiligen (verursachenden) Bauleitplanverfahrens abschließend zu regeln ist, kann eine Zuordnungsfestsetzung mit Verweis auf einen anderen Bebauungsplan 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 176 „Landsberger Straße 29“ erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 wird das Ziel verfolgt, eine Teilfläche des Grundstücks als grünordnerische Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB nutzen zu können. Das Grundstück Landsberger Straße 29 soll auf mindestens der Hälfte seiner Fläche dauerhaft Freiflächenfunktionen wahrnehmen. Andere Nutzungs- und Bauabsichten 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. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 176 als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung 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. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Halle und umfasst das Flurstück 2644/29. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha. Die Fläche ist von Wohn- und gemischt genutzten Bereichen sowie Bahnanlagen umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in der Anlage 1 dargestellt.

### **3. Planungsziele und –zwecke**

Planungsziel ist die dauerhafte Entsiegelung von Abbruch-, Gebäude- und Platzflächen so-

wie Wegen. Vormalig bebaute und versiegelte Flächen sollen renaturiert und als Parkflächen, Spiel- und Sportflächen sowie Gartenflächen ihre natürlichen Bodenfunktionen wieder aufnehmen können. Neben dem ökologischen Hintergrund der Entsiegelungsmaßnahmen sollen die künftigen Nutzungsabsichten auch soziale und Freizeitfunktionen im Stadtquartier Freiimfelde erfüllen.

Aufgrund des im städtischen Vergleich nur gering mit öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgestatteten Quartiers Freiimfelde ist die geplante Entsiegelung und Schaffung eines Bürgerparks an dieser Stelle von hoher sozialer und freiraumplanerischer Bedeutung. Die planungsrechtliche Sicherung der Entsiegelungsmaßnahmen, der dauerhaften Freihaltung der Fläche von Bebauung und der Pflanzmaßnahmen mit Initialwirkung für den künftigen Bürgerpark erfolgt über die Festsetzung einer Maßnahmefläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festsetzung bestimmt, dass „...je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 0,49 m<sup>2</sup> als Maßnahmefläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind...“. Weiterhin ist „...je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche...ein Laubbaum zu pflanzen...“.

Die Ausgestaltung und Objektplanung dieses Freiraums erfolgen in nachbarschaftlichem Diskurs unter Mitwirkung der Quartiersbewohner.

Zur Erreichung des Planungsziels ist eine über das bestehende Infrastrukturnetz hinausgehende Erschließung nicht notwendig.

#### **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. 6.200 m<sup>2</sup>. Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup>. Diese werden im Plangebiet 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.

Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 23.1.2017 bis zum 6.2.2017 Gelegenheit, sich gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im Fachbereich Planen der Stadt Halle über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern. Äußerungen, Hinweise bzw. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Da über die Festsetzung einer grünordnerischen Ausgleichsfläche hinaus keine planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sollen, für die es einer Planzeichnung bedarf, wird für das Planverfahren das Mittel eines Textbebauungsplanes gewählt. Der Satzung, die inhaltlich aus der Festsetzung einer Maßnahmefläche nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB besteht, sind auf der Grundlage der amtlichen Stadtgrundkarte mit den Inhalten des Liegenschaftskatasters der räumliche Geltungsbereich sowie die Listung des betreffenden Flurstücks beigefügt.

#### **5. Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-Jourfixe der Stadt Halle (Saale) ist am 8. August 2016 erfolgt. Das Vorhaben wird vor allem durch die Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung eines Bürgerparks den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht. Im Quartier Freiimfelde besteht für die Bewohner ein nicht gedeckter Bedarf nach nutzbarem Freiraum im näheren Wohnumfeld. Die Entsiegelung der Fläche und Schaffung eines Bürgerparks in einem dicht bebauten, im städtischen Vergleich nur gering mit Grün- und Freiflächen ausgestatteten Quartier ist von hoher sozialer und freiraumplanerischer Bedeutung. Dadurch wird die Lebensqualität unter Mitwirkung der Quartiersbewohner verbessert, daher ist die

Planung als familienverträglich einzustufen.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Zum jetzigen Zeitpunkt steht für das innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gelegene Flurstück 2644/29, der Flur 6, der Gemarkung Halle eine gemeinnützige Stiftung als Eigentümer im Grundbuch. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt als Verursacher das Universitätsklinikum Halle (Ausgleichsfläche).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer, sodass die Reduzierung der überbaubaren Fläche durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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.

## **7. 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 zur Schaffung der Voraussetzungen zur Anlage eines Bürgertreffpunktes mit Bürgerpark entsiegelt und bepflanzt werden. Der Bürgerpark soll auf dieser Fläche in Größe von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> 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.

Es ist verhältnismäßig schwierig, innerhalb des Stadtgebietes von Halle geeignete grünordnerische Ausgleichsflächen zu finden. Das Verfahren könnte prinzipiell Vorbildfunktion für ähnliche Grundstücke im verdichteten Innenstadtbereich haben.

**Contra:** Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung erkennbar.

## **Anlagen:**

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176