



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02922**
Datum: 02.08.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2010, Beschluss-Nr. V/2010/08575).
2. Der geänderte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich wird verkleinert und umfasst künftig eine Fläche von ca. 2,83 ha.
3. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in der Fassung vom 31.07.2017 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in der Fassung vom 31.07.2017 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. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Planungsanlass ist die Revitalisierung der Fläche südlich der Bugenhagenstraße. Das Plangebiet wurde ursprünglich gewerblich durch die Firma KSB AG (Frankenthaler Maschinen- & Armatur-Fabrik Klein, Schanzlin & Becker) Werkstandort Halle (Saale) genutzt. Nach Nutzungsaufgabe und Abriss der baulichen Anlagen im Jahr 2005 liegen die Flächen brach. Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet vorrangig mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln und in die benachbarte Siedlungsbebauung einzubinden. Dieses Planungsziel wurde durch den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Ausdruck gebracht.

1.2 Planungserfordernis

Der Abriss der Gewerbebebauung (KSB AG) und die Nutzungsänderung eines benachbarten ehemaligen Bürogebäudes hin zu einem Wohnhaus veränderten die städtebauliche Struktur des Gebietes stark. Für das Plangebiet besteht aufgrund seiner Größe und der veränderten Rahmenbedingung kein Planungsrecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist für große Teile des Plangebietes nicht gegeben. Im Zusammenhang mit der Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Pflicht zur Innenentwicklung gemäß den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Bugenhagenstraße und nördlich der Hafenbahntrasse. Es befindet sich im Stadtteil Gesundbrunnen und liegt südlich der Innenstadt Halle (Saale). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,4 km. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Halle (Saale) und umfasst die Flurstücke 80/4; 80/20; 4640; 4641; 80/16; 80/8; 2379/80; 80/32; 80/31; 2448/80; 4414; 4413 und Teile der Flurstücke 80/27 und 80/28.

Im Aufstellungsbeschluss Nr. V/2010/08575 vom 24.03.2010 war das Flurstück 80/28 komplett enthalten. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Planungen des Bebauungsplanes um die nördliche Teilflächen des Flurstückes 80/28 zurück genommen. Da der Eigentümer der Fläche 80/27, der gleichzeitig auch Eigentümer der Fläche 80/28 ist, die Nutzungsänderung und Sanierung des bestehenden Gebäudes noch im Jahr 2017 anstrebt und die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Nutzungsänderung von einer Büronutzung zu einer Wohnnutzung gegeben ist. Es besteht für den nördlichen Teil des Grundstücks 80/28 kein weiteres Planerfordernis. Das Bauvorhaben umfasst das gesamte Grundstück 80/27 und Teile des Grundstücks 80/28. Im vorderen/ nördlichen Teil des Grundstückes 80/28 entstehen Tiefgaragenplätze. Die Grenzziehung des Geltungsbereiches erfolgt unmittelbar im Bereich der Trennung dieser Tiefgaragenstellplätze und der geplanten Neubebauung des Bebauungsplanes. Der westliche Teilbereich des Flurstücks 80/27 wurde wiederum mit in die Abgrenzung des Bebauungsplanes aufgenommen, da in diesem Bereich die Erschließung der auf dem sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücks 80/28 geplante Nutzung in Form einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt sowie ggf. einer Feuerwehrrzufahrt gesichert werden soll.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,83 ha.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bugenhagenstraße
- im Osten durch die Fläche eines Lebensmitteldiscounters
- im Süden durch die Hafenbahntrasse
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße der Republik sowie die vorhandenen östliche Gebäudekante des Gebäudes Bugenhagenstraße 16

3. Planungsziele

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 144 ist die städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Brachfläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt den städtebaulichen Entwurf des Realisierungswettbewerbes in Planungsrecht um. Mit dem Bebauungsplan werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen zu ermöglichen. Es bedarf der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 24. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ beschlossen (V/2010/08575). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. April 2010 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich. Diese Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nimmt die Stadt Halle (Saale) für den Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in Anspruch.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 stellt für das Plangebiet teilweise Wohnbaufläche und teilweise Gewerbefläche dar. Ein Bedarf an einer reinen Gewerbenutzung besteht für dieses Gebiet 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 nach Satzungsbeschluss nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Für die Berichtigung ist kein gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

5. Familienverträglichkeit

Die vorliegende Planung wurde im Jour Fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) am 23. Februar 2017 vorgestellt. Das Vorhaben wird als familienverträglich beurteilt.

6. Pro und Contra

Pro:

Mit der Umsetzung der Planung entsteht die Möglichkeit, eine innerstädtische Brachfläche im städtischen Gefüge als Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnangeboten neu zu entwickeln. Es werden Wohngebäude errichtet, die den heutigen Wohnanforderungen, wie Barrierefreiheit oder abwechslungsreichen Wohngrundrissen, gerecht werden. Ziel ist die soziale Mischung im Quartier. Diese Entwicklung stärkt sowohl den Stadtteil als auch die Stadt Halle (Saale) in ihrer Funktion als Oberzentrum. Das Wohnen in der (Innen)Stadt wird gestärkt und entspricht dem Ziel der doppelten Innenentwicklung.

Die sehr gute ÖPNV-Anbindung in der Beesener Straße/ Straße der Republik stellt eine echte Alternative zum MIV dar.

Contra:

Verkehrlich wird das Gebiet von der Bugenhagenstraße neu erschlossen und erzeugt dadurch zusätzlichen Verkehr. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf die Bewohner und deren Besucher beschränken wird, sodass es als unproblematisch eingeschätzt werden kann. Darüber hinaus wurde die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h /h in der Bugenhagenstraße verkehrsrechtlich angeordnet, um die Zunahme der Schallemissionen zu minimieren.

Anlagen:

- Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ (Entwurf)

Anlage 1 Schallgutachten

Anlage 2 Dokumentation der artenschutzrechtlichen Erfassung von Brutvögeln

Anlage 3 Untersuchungsbericht zu den durchgeführten Altlastuntersuchungen

Anlage 4 Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (April 2016)