



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02743**
Datum: 03.05.2017
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: Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 28.02.2017 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 28.02.2017 wird gebilligt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“

Satzungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Planungsanlass ist, dass in Halle-Büschdorf 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, 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 bestehenden 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. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)) ist damit nicht gegeben. 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. 2,6 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 Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ beschlossen (VI/2016/01870).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13/2016 ortsüblich bekannt gemacht. Darin enthalten ist der Hinweis, dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss und die dazugehörigen Unterlagen (Zusammenfassende Sachdarstellung, Übersichtsplan und Liste der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148) lagen in der Zeit vom 29. August 2016 bis zum 09. September 2016 öffentlich aus.

Weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist nur 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. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ in Anspruch.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ in der Fassung vom 22. August 2016 bestätigt (VI/2016/02426) und in gleicher Sitzung den Beschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 09. November 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21/2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21/2016 am 09. November 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Zeit vom 17. November 2016 bis zum 19. Dezember 2016 durchgeführt.

Es liegen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Dabei wurden Bedenken und Einwände wegen der Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch eine Bebauung, fehlender Gutachten sowie durch eigene Betroffenheit vorgebracht. Keinem der überwiegend ablehnenden Inhalte der Stellungnahme wurde im Abwägungsvorschlag gefolgt. Gründe dafür sind, dass die Stellungnahmen sich entweder gänzlich gegen die Planungsziele, ein Wohngebiet zu entwickeln, richten oder zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahmen nicht alle erforderlichen Gutachten vorlagen. Die erforderlichen Gutachten, wie die schalltechnische Untersuchung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 17. November 2016 bis zum 19. Dezember 2016 öffentlich ausgelegt. Die aus den Gutachten resultierenden Maßnahmen und Hinweise, insbesondere Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes, wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und fanden damit Berücksichtigung.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 03. November 2016 erfolgt.

Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden in der Vorlage Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden Klarstellungen und vertiefende Ergänzungen in der Begründung und Planzeichnung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen bzw. begründet sind.

Diese betreffen insbesondere:

- Ergänzungen zur Prüfung der Alternativstandorte für ein Wohngebiet in Bezug auf den Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Halle 2025
- Übernahme von den Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Hinweise
- Klarstellung der Festsetzung der Verkehrsflächen und der privaten Grünfläche

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Landeszentrum Wald beteiligt. Das Landeszentrum Wald hat die Planung abgelehnt, da nach seiner Sicht Waldflächen überplant werden. Das Plangebiet ist bisher nicht im Waldkataster der Stadt Halle (Saale) verzeichnet. In einer Begehung der Fläche am 26.01.2017 wird durch die untere Forstbehörde und das Landeszentrum Wald eingeschätzt, dass insbesondere die Teilflächen mit größeren Bäumen und mit Unterbewuchs als Wald zu bewerten sind. Ein Gesamtzusammenhang der Fläche als Wald kann infolge der großen unbestockten Flächen nicht angenommen werden. Im Ergebnis wird die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung in Aussicht gestellt und ein adäquater Waldersatz mit einer Fläche von 5.000 m² in die Planung eingestellt und den Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes entspricht. Das Landeszentrum Wald trägt diese Einschätzungen mit, wie der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 30.01.2017 zu entnehmen ist. Der Waldersatz wird auf **einer städtischen Fläche** im Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale) herbeigeführt. Er wird als Waldumbaumaßnahme ~~in der Saaleaue westlich der Bundesstraße B 91 und südlich der ICE-Trasse (Gemarkung Ammendorf, Flur 9, Flurstück 456)~~ **am Südostufer des Hufeisensees (Gemarkung Kanena, Flur 1, Flurstück 461)** erbracht. Im Bebauungsplan ist deshalb keine Festsetzung zur Sicherung der Waldumwandlung zu treffen, da sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen **auf der städtischen Fläche** verpflichtet, ~~die Zustimmung sowohl der Eigentümerin (HWS) als auch der unteren Forstbehörde vorliegen~~ und gemäß LWaldG ein eigenes Genehmigungsverfahren für die Waldumwandlung notwendig ist. Es sind daher nicht zwingend Regelungen zu treffen. Die Sicherung der Waldersatzmaßnahme erfolgt unter Bezugnahme auf § 11 BauGB über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger.

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 Rechtskräftigkeit 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 im Stadtteil gemäß Spielflächenkonzeption 2013 der Stadt Halle (Saale)) 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 soll nach Realisierung des Quartiersspielplatzes 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 und dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sowie Maßnahmen der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.

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:

Bebauungsplan Nr. 148 Planzeichnung
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 148
Anlage 1 Gestaltungsplan
Anlage 2 Schallgutachten
Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag