



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03249**
Datum: 10.10.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.11.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.11.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 10.08.2017 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 10.08.2017 wird gebilligt.

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“

Satzungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung gelegene Grundstück befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Gesellschaft, die sich aktuell in dem Stadtteil Freimfelde mit Investitionen engagiert sowie soziale und künstlerische Aktionen unterstützt. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 6.200 m² 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 m² 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.

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 bis zu 49 % der Fläche dauerhaft Freiflächenfunktionen wahrnehmen. Andere Nutzungs- und Bauabsichten lassen sich auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilen, da sich das Vorhaben-grundstück innerhalb eines Bebauungszusammenhangs befindet. Allein die beabsichtigte dauerhafte Freiflächensicherung bedarf des Instruments des Planungsrechts. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 176 als einfacher Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Planungsziel ist die dauerhafte Entsiegelung von Abbruch-, Gebäude- und Platzflächen sowie 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 Freimfelde erfüllen.

Aufgrund des im städtischen Vergleich nur gering mit öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgestatteten Quartiers Freimfelde ist die geplante Entsiegelung und Schaffung eines Bürgerparks an dieser Stelle von hoher sozialer und freiraumplanerischer Bedeutung.

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.

Planverfahren

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 m². Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². 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 (Saale) 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 Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31. Mai 2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ in der Fassung vom 8. Februar 2017 bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 7. Juni 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11/2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11/2017 am 7. Juni 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ist in der Zeit vom 19. Juni 2017 bis zum 19. Juli 2017 erfolgt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 7. Juni 2017 erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ sind ausschließlich positiv bzw. beinhalten Hinweise und Anregungen, die für das vorliegende Planverfahren nicht relevant sind.

Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden in der Vorlage Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

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 Freimfelde besteht für die Bewohnerinnen und 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 Quartiersbewohnerinnen und -bewohner verbessert, daher ist die Planung als familienverträglich einzustufen.

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 (Saale) führen wird. Dies wird innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Halle (Saale) rechtlich fixiert. Die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin zum Planverfahren liegt vor.

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 (Saale) entstehen keine Kosten für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, da sich das Vorhabengrundstück in Privateigentum befindet.

3. Pro und Contra

Pro: Die Eigentümerin, eine gemeinnützige Stiftung, engagiert sich in diesem Stadtteil mit Investitionen und unterstützt soziale und künstlerische Aktionen. Das Grundstück soll zur Schaffung der Voraussetzungen zur Anlage eines Treffpunktes der Bürgerschaft mit Bürgerpark entsiegelt und bepflanzt werden. Der Bürgerpark soll auf dieser Fläche in Größe von ca. 3.000 m² 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 (Saale) 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:

Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ mit Stand vom 10.08.2017
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ mit Stand vom 10.08.2017