



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03251**  
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. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung Teil 1  
- Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung Teil 1, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 10.08.2017 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht 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 Entwicklung und Sanierung PSP-Element: 1.51108.01 veranschlagt.

Die Folgekosten (nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) für die naturnah gestaltete Gehölzfläche belaufen sich ab ca. dem Jahr 2023 auf ca. 0,20 €/m<sup>2</sup> pro Jahr = 2.280 €. Sie werden ab 2023 im PSP-Element 1.55101 Grünflächen und Parkanlagen berücksichtigt.

Die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd ist im Haushalt unter dem PSP-Element 8.51108010.700 als Gesamtmaßnahme veranschlagt. Die Einnahmen und Ausgaben der Gesamtmaßnahme reduzieren sich jeweils um 350.000 €.

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

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

### **Satzungsbeschluss**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle (Saale) 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.

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.

#### **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 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 un bebauten Baugebiete des Technologieparks Weinberg campus begrenzt.

## **Planverfahren**

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 Ausgleichsnotwendigkeit von Bauleitplanverfahren in anderen Stadtbereichen gesichert werden, u. a. für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31. Mai 2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.4.1 Heide-Süd 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung Teil 1 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. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung Teil 1 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) 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.

## **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 Bebauungsplan 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 (Saale) entstehen Kosten für Pflege- und Unterhaltung, da sich das Vorhabengrundstück in städtischem Eigentum befindet. Die Folgekosten (nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) für die naturnah gestaltete Gehölzfläche belaufen sich ab ca. dem Jahr 2023 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 €. Damit verringern sich ebenso die Ausgaben entsprechend der zur Verfügung stehenden Mittel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme um 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 Räumliche Entwicklung und Sanierung, PSP-Element 1.51108.01, abgebildet.

### **3. 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 Ausgleichfläche 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 (Saale) Pflegekosten.

### **Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 32.4.1 Heide-Süd mit Stand vom 10.08.2017

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32.4.1 Heide-Süd mit Stand vom 10.08.2017