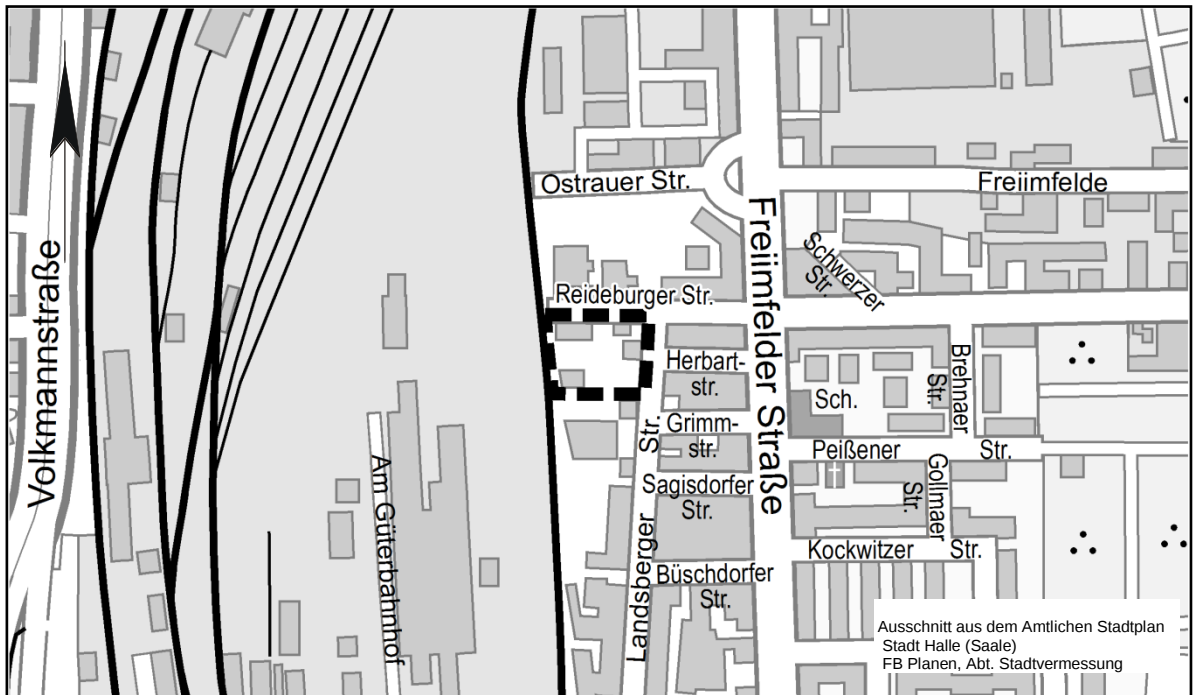




STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ Begründung zur Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Satzung, 10. August 2017
Gemarkung	Halle
Flur	6
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Inhaltsverzeichnis

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1	Planungsanlass und -erfordernis	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planungserfordernis.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	4
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
3	Planungsziele, -zwecke und Verfahren	5
4	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	6
4.1	Übergeordnete Planungen.....	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan.....	6
4.1.2	Regionalplan.....	6
4.1.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.1.4	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	7
4.1.5	Verkehrspolitische Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	8
4.1.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	8
4.1.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	9
4.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	9
4.3	Verfahren.....	9
5	Städtebauliche Situation	10
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	10
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	10
5.3	Infrastruktur	10
5.3.1	Soziale Infrastruktur.....	10
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	10
5.3.3	Technische Infrastruktur	11
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	12
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	12
5.4.2	Pflanzen und Tiere.....	12
5.4.3	Klima/Luft	12
5.4.4	Wasser	12
5.4.5	Topografie	13
5.4.6	Boden/Baugrund/Altlasten	13
5.4.7	Erholung.....	13

5.5	Immissionen	13
5.5.1	Schallbelastungen	13
5.5.2	Sonstige Belastungen	14
6	Planungskonzept	14
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)	14
6.2	Freiraum- und Grünkonzept	14
6.3	Verkehrskonzept	14
6.4	Stadttechnische Erschließung	14
6.5	Planungsalternativen	14
7	Ergebnisse der Beteiligungen	15
8	Begründung der Festsetzungen	15
8.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
8.2	Nachrichtliche Übernahmen	16
8.3	Hinweise	16
9	Flächenbilanz	17
10	Auswirkungen der Planung	17
11	Planverwirklichung	19

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Das innerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Gesellschaft, die sich aktuell in dem in vielfältiger Hinsicht benachteiligten Stadtviertel Freimfelde mit Investitionen engagiert sowie soziale und künstlerische Aktionen unterstützt. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 6.200 m² soll zu einem künftigen Treffpunkt der Bürgerschaft mit Bürgerpark neu geordnet 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 bezieht sich die im Bebauungsplan festzusetzende grünordnerische Ausgleichsfläche.

Die grünordnerische Ausgleichsfläche steht im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale), hier dem Universitätsklinikum Kröllwitz. Vor dem Hintergrund der Konzentration der medizinischen Einrichtungen am Standort Ernst-Grube-Straße sowie der damit verbundenen Nutzungen (Kindertagesstätte, Parkraum, Klinikgarten) stehen an diesem Standort nicht mehr ausreichende Flächen für den grünordnerischen Ausgleich zur Verfügung.

Die planungsrechtliche Sicherung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahme 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.

1.2 Planungserfordernis

Das Vorhabengrundstück soll der künftigen Entwicklung eines Bürgertreffs mit Bürgerpark dienen. Das Grundstück soll auf einer Teilfläche in Größe von bis zu 49 % der Gesamtfläche Freiflächenfunktionen wahrnehmen. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Innenbereich. Allein die beabsichtigte dauerhafte Freiflächensicherung bedarf des Instruments des Planungsrechts. Mit der Schaffung von Planungsrecht wird das Ziel verfolgt, eine Teilfläche des Grundstücks als grünordnerische Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB nutzen zu können. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 176 als einfacher Bebauungsplan in Form eines Textbebauungsplans aufgestellt werden, der die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB festsetzt. Eine hochbauliche Entwicklung des ca. hälftigen Flächenanteils, der nicht als Ausgleichsfläche genutzt wird, kann nach § 34 BauGB erfolgen, da sich das Vorhabengrundstück innerhalb eines Bebauungszusammenhangs befindet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Freimfelde. Es wird tangiert von der Landsberger Straße, Gleisanlagen und der Reideburger Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Halle, Flur 6 und umfasst das Flurstück 2644/29.

Das B-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 30/3 (Flur 6, Gemarkung Halle);
- im Osten: Landsberger Straße (westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 2472/32, Flur 6, Gemarkung Halle);
- im Norden: Reideburger Straße (südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 16/2, Flur 6, Gemarkung Halle);
- im Westen: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3799 (Flur 6, Gemarkung Halle)

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren

Planungsziel ist die Schaffung einer Angebotsfläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dies soll durch dauerhafte Entsiegelung von Abbruch-, Gebäudeflächen, Platzflächen und Wegen erfolgen. Vormalig bebaute und versiegelte Flächen sollen renaturiert und als Parkflächen, Spiel- und Sportflächen sowie Gartenflächen etc. ihre natürlichen Bodenfunktionen wieder aufnehmen können. Neben dem ökologischen Hintergrund der Entsiegelungsmaßnahmen sollen die künftigen Nutzungsabsichten auch soziale und Freizeitfunktionen im Stadtquartier Freimfelde erfüllen.

Da die Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit durch Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale) verursachten Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum stehen, ist eine planungsrechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche erforderlich. Im Bebauungsplan 59.1 Universitätsklinikum Kröllwitz soll daher eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen, um einen Teil des extern erforderlichen grünordnerischen Ausgleichs abzusichern. Über das Eingriffsvorhaben wird auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.

Zur Erreichung dieses Planungsziels ist es vor dem Hintergrund der Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Es handelt sich beim Vorhaben um eine gemäß § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB „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 Nr. 1 und 2 BauGB liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². Diese werden auch bei einer künftigen Bebauung des Plangebietes 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..

4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Laut Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplans sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Saale) (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Der Bebauungsplan sichert den grünordnerischen Ausgleich für andere Vorhaben im Stadtgebiet. Er trägt damit indirekt zur Sicherung der städtischen oberzentralen Funktion bei, indem hierdurch Vorhaben ermöglicht werden können, die sonst mangels Fläche an anderen Standorten nicht realisiert werden könnten.

4.1.2 Regionalplan

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (Saale) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Die Regionale für die Planungsregion Halle (Saale) wird derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle (Saale) im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Am 1. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle (Saale) mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle (Saale) einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des REP Halle (Saale) hat bis zum 8. August 2016 zu jedermanns Einsicht offengelegen.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle (Saale) gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. III/01-2014). Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht erfolgte u. a. im Amtsblatt des Saalekreises am 5. Juni 2014. Der Entwurf des Sachlichen Teilplans wurde von der Regionalversammlung beschlossen und für die öffentliche Beteiligung freigegeben worden. Er hat bis zum 20. Juni 2016 öffentlich ausgelegen.

Am 23. März 2017 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten öffentlichen Beteiligung und Auslegung des o. g. Entwurfs des Sachlichen Teilplans entschieden. Mit Beschluss-Nr. IV/19-2017 hat die Regionalversammlung beschlossen, den nunmehr 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (Saale) mit Umweltbericht vom 31. Januar 2017 erneut für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freizugeben.

Weiterhin hat die Regionalversammlung gemäß Beschluss-Nr. IV/20-2017 beschlossen, den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans neben dem öffentlichen Teilnahmeverfahren auch in den Verwaltungen der Zweckverbandsmitglieder sowie am Dienstsitz der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (Saale) für einen Monat gemäß § 10 Abs. 1 ROG öffentlich auszulegen. Er liegt daher in der Zeit vom 26. Juni 2017 bis 31. Juli 2017 in den Verwaltungen der Zweckverbandsmitglieder sowie am Dienstsitz der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (Saale) öffentlich aus.

Im rechtskräftigen REP Halle (Saale) finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle (Saale) und im Verdichtungsraum Halle (Saale), als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle (Saale) wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel nach einer Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse im Einklang zu den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Freiräume innerhalb des stark verdichteten Stadtteils geschaffen.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle (Saale)) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.

Innerhalb von Bauflächen ist der grünordnerische Ausgleich von durch Bauvorhaben verursachten Eingriffen in den Naturhaushalt grundsätzlich möglich. Das Planvorhaben stellt auch bereits allein aufgrund seiner untergeordneten Größe keinen Widerspruch zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan dar.

4.1.4 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Als Leitbilder für die Planungseinheit Dessauer Brücke / B 100 / Gewerbegebiet Ost werden im *Landschaftsrahmenplan* u.a. folgende Aussagen getroffen:

- Der gesamte Bereich soll durch gliedernde Grünelemente gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Dabei sollen bestehende Grünflächen miteinander vernetzt werden.

Dies gilt vor allem im Verlauf für einen großräumigen Grünzug zwischen Hufeisensee, Dautzsch und Goldberg. Die Dauerkleingärten sollen im Sinne ihrer Erholungsfunktion überwiegend erhalten und zwischen Berliner Straße und B 100 ausgebaut werden.

- Schneisen für Kaltluftströmungen zu hochbelasteten Bereichen sollen freigehalten werden.

Der Vorentwurf des *Landschaftsplanes* der Stadt Halle (Saale) weist das Plangebiet analog zum FNP als gemischte Baufläche aus. Weitergehende Zielstellungen werden nicht aufgeführt.

4.1.5 Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) trifft keine besonderen Zielaussagen für dieses Stadtquartier. Vom Vorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz aus.

4.1.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein *Integriertes Stadtentwicklungskonzept* (ISEK – Stand 2007) erarbeitet [4]. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale) 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762). Nach Beschluss des Stadtrates vom 28. September 2016 (Beschluss-Nr. VI/2016/01733) hat der Entwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20. Oktober bis 2. Dezember 2016 offengelegen. Es ist geplant, das ISEK Halle (Saale) 2025 im zweiten bzw. dritten Quartal 2017 zu beschließen.

Das Plangebiet gehört zum Teilraum Hallescher Osten. Das Teilraumkonzept weist für den Bereich westlich der Landsberger Straße als Strategisches Projekt mit folgender Zielsetzung aus:

„In einem kreativen Stadtentwicklungslabor sollen für Freimfelde niedragschwellige, aktEURsgesteuerte Aufwertungsstrategien jenseits der klassischen Städtebauförderung gefunden und erprobt werden. Langfristige Ziele sind der Erhalt und die Sanierung der gründerzeitlichen Bebauung, die Reduzierung des Wohnungsleerstands und eine maßvolle Aufwertung des Wohnstandorts. Negative Effekte von Aufwertungsprozessen, wie z. B. Mietpreissteigerungen, sollen durch diesen behutsamen Revitalisierungsansatz möglichst vermieden werden. Für in den Ortskernen und im Gründerzeitbestand vorhandene Brachflächen ist im Teilraum Hallescher Osten die Zwischennutzung für kreative bzw. künstlerische Zwecke oder als Freifläche eine interessante Perspektive.“

Es sollen in diesem Bereich kreative Initiativen bei ihren Aktivitäten zur Gestaltung und Aufwertung des Quartiers unterstützt werden. Geeignete Möglichkeiten der Förderung sollen gemeinsam mit der kreativen Szene und weiteren Akteuren vor Ort entwickelt werden und beruhen auf einem Beibehalten des „bottom up-Ansatzes“ und dem Erhalt von Freiräumen - sowohl in räumlicher Hinsicht als auch bezüglich der Gestaltungsspielräume für die Kreativen.

Ziel ist es auch, gemeinschaftliche, dauerhaft nutzbare Freiräume für das Quartier Freimfelde zu generieren.

4.1.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Halle (Saale) hat ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen [15]. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 beschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und setzt auch keine Einzelhandelsnutzung fest, daher wird auf weitere Ausführungen zu diesem Konzept verzichtet.

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan in Form eines Textbebauungsplans mit dem Ziel aufgestellt, eine grünordnerische Ausgleichsfläche, die im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale), hier Universitätsklinikum Kröllwitz, steht, dauerhaft zu sichern.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der verbleibenden Grundstücksfläche ist für die vorliegende Planung mit dem Ziel der Sicherung einer Ausgleichsfläche nicht relevant. Sie bemisst sich nach § 34 BauGB, da die nähere Umgebung aufgrund ihres Bebauungszusammenhangs als Maßstab für die Beurteilung des Einfügens nach Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Grundstücksfläche, die überbaut werden soll herangezogen werden kann und die Erschließung über die anliegenden öffentlichen Straßen Landsberger und Reideburger Straße gesichert ist.

4.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Landsberger Straße 29“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Januar 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht.

Für das Plangebiet wird § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" angewendet, es handelt sich hierbei um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind gegeben (vgl. Punkt 3 dieser Begründung). In diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht sowie einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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.

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.

5 Städtebauliche Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist im Besitz einer gemeinnützigen GmbH.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen früheren gewerblich genutzten Standort, der mit Nutzungsaufgabe brach gefallen ist. Der Gebäudebestand ist teilweise noch vorhanden, aber ruinös. Ein Gebäude im Südosten des Plangebietes ist zwischenzeitlich abgebrochen worden. Es sind noch Abbruchreste sowie die Bodenplatte vorhanden.

Die Zufahrt erfolgte von der Landsberger Straße. Diese ist noch vorhanden und mit Asphalt bzw. Kopfsteinpflaster befestigt. An der nordöstlichen Ecke ist eine der Landsberger Straße zugewandte Freifläche vorhanden, die kürzlich von Abtablagerungen und Unterholz befreit wurde und nunmehr von der Anwohnerschaft als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann.



Grundstückszufahrt



Freifläche

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Das Grundstück ist nach Nutzungsaufgabe brachgefallen. Auf dem Grundstück befanden sich keine sozialen Einrichtungen. Im dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebäude Landsberger Straße 49 befindet sich zur Zeit ein Bürgercafé. In der Freimfelder Straße 88 befindet sich die Förderschule Comeniuschule und in der Freimfelder Straße 90 die Evangelische Christuskirche mit zugehöriger Kindertagesstätte.

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit für Kfz über die Landsberger Straße und die Reideburger Straße erschlossen. Diese binden in die Delitzscher Straße bzw. Freimfelder Straße ein, die Hauptverkehrsstrassen darstellen.

Fuß- und Radwege

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Landsberger Straße und die Reideburger Straße, an denen beidseitig Gehwege ausgebildet sind. Radwege sind nicht vorhanden. Die kürzlich ausgebaute Delitzscher Straße besitzt beidseitig Fuß- und Radwege.

Ruhender Verkehr

Die tangierenden Straßen werden beidseitig zum Parken genutzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im öffentlichen Nahverkehrsnetz ist das Plangebiet günstig gelegen. Sowohl in der Delitzscher Straße als auch der Freimfelder Straße verkehrt die Straßenbahn. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich Delitzscher Straße/Freimfelder Straße sowie am Betriebsbahnhof der HAVAG in der Freimfelder Straße.

Es führen folgende Linien in die Innenstadt bzw. in Richtung Hauptbahnhof:

Linie 7 Kröllwitz - Burg Giebichenstein - Reileck - Marktplatz - Franckeplatz – Hauptbahnhof - Büschdorf

Linie 10 Göttinger Bogen – S-Bahnhof Neustadt – Rennbahnkreuz – Marktplatz – Am Steintor – Berliner Brücke - Hauptbahnhof

Die Linien 7 und 9 verkehren von Montag bis Freitag tagsüber alle 15 Minuten (bis ca. 19:00 Uhr) sowie am Wochenende alle 20 Minuten.

Zudem befinden sich auch Bushaltestellen der folgenden Stadtlinien im Bereich Delitzscher Straße bzw. Freimfelder Straße:

Linie 27 (Am Steintor -) Berliner Brücke - Dautzsch - Reideburg - Büschdorf

Linie 32 Betriebshof Freimfelder Straße - Grenzstraße Nord - Otto-Stomps-Straße Nord - Reideburger Straße - Betriebshof Freimfelder Straße

Nachts verkehren folgende Bus- und Straßenbahnlinien:

Linie 7 Kröllwitz - Burg Giebichenstein - Reileck - Marktplatz - Franckeplatz – Hauptbahnhof - Büschdorf

Linie 27 (Am Steintor -) Berliner Brücke - Dautzsch - Reideburg - Büschdorf

Die Buslinie 27 verkehrt im Nachtverkehr als Rufbus.

Somit ist das Plangebiet insgesamt gut an den ÖPNV angebunden.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadttechnisch vollständig erschlossen. Alle Medien, mit Ausnahme von Fernwärme, liegen in den tangierenden Straßen an.

Straßenbeleuchtung

Die SWH.EVH betreibt entlang der erschließenden Straßen Landsberger und Reideburger Straße die vorhandene Straßenbeleuchtung.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt großräumlich in der Übergangsregion vom relativ niederschlagsarmen Lee des Mittelgebirges (Harzvorland) zur niederschlagsreicheren Leipziger Tieflandsbucht.

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [7] liegt das Stadtgebiet Halles im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Stadtlandschaften zeichnen sich durch eine nahezu vollständige Überprägung der ökologischen Faktoren aus, die im Laufe der Stadtgeschichte zunehmend durch technische Eingriffe und Maßnahmen beeinflusst wurden.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet weist derzeit nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Natürliche oder naturnahe Vegetationsstrukturen fehlen. Mit der Nutzungsaufgabe sind die Flächen brach gefallen, so dass sich auf den -Flächen eine Spontanvegetation ausgebildet hat.

Der Zaun entlang der Reideburger Straße ist vollständig mit einem Brombeer- und Knöterichgebüsch bewachsen. Überragt wird das Gebüsch durch Holunder, Eschenahorn und Eschen.

Im Bereich der Freifläche stehen Pyramidenpappeln und Eschen. Der Kreuzungsbereich Landsberger/Reideburger Straße wird durch eine Trauerweide dominiert.

An der Grundstückszufahrt sind neben Holunder auch Birken vorhanden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes hat sich sukzessiv ein Gehölz entwickelt. Bestandsbildend werden, unter Berücksichtigung auch der im Umfeld vorkommenden Arten, Holunder, Birke, Esche und Eschenahorn sein.

5.4.3 Klima/Luft

Das Lokalklima des Plangebietes wird durch den hohen Versiegelungsgrad des Stadtteils und die luftklimatischen Auswirkungen der tangierenden Hauptverkehrsstrassen (Straße, Schiene) geprägt.

Die versiegelten Flächen stellen lokalklimatisch Belastungsbereiche dar und weisen eine nur sehr geringe bis keine Bedeutung für den Klima-Lufthaushalt auf. Zudem ist von einer hohen Belastung durch Emissionen von Straße und Schiene sowie von Gewerbe und Industrie im Stadtteil auszugehen.

5.4.4 Wasser

Die hochgradig versiegelten Flächen des Plangebietes sind in ihren Funktionen für die Regulierung des Wasserabflusses und die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Überwiegend wird das Regenwasser abgeleitet. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5.4.5 Topografie

Das Plangebiet ist eben. Es fällt leicht von Süden (110,5 m ü. NHN) nach Nordosten (109,36 m ü. NHN) ab. Im Plangebiet sind zwei aus Gebäudeabbrüchen resultierende Aufschüttungen in Höhe von 1,0 m bis 2,0 m vorhanden.

5.4.6 Boden/Baugrund/Altlasten

Im Plangebiet steht aufgrund der intensiven Überbauung kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Es sind noch Gebäude und -reste sowie Verkehrsflächen vorhanden. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Grundstücksnutzung hat der Grundstückseigentümer aktuell ein Baugrundgutachten beauftragt. Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis geführt.

5.4.7 Erholung

Das Plangebiet weist derzeit weder Erholungsfunktionen noch eine Eignung auf. Der im Kreuzungsbereich Reideburger Straße / Landsberger Straße vorhandene Freisitz besitzt aufgrund seiner geringen Größe nur bedingt eine Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

5.5 Immissionen

5.5.1 Schallbelastungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Stadt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Festsetzungen, die Entsieglungs- und Renaturierungsmaßnahmen zum Inhalt haben. Festsetzungen zur Flächennutzung, bei denen konkret das Regelwerk der DIN 18005 zu beachten wäre, werden über den Bebauungsplan nicht begründet.

Im Hinblick auf die durch den Grundstückseigentümer avisierte Grundstücksnutzung Bürgerpark soll jedoch im Folgenden kurz die vorhandene Situation im Plangebiet hinsichtlich der Schallbelastung beschrieben werden: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche innerhalb des dicht bebauten Halleschen Ostens, der zudem durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Außerdem gehen von den Hauptverkehrsstrassen, hier insbesondere der Gleistrasse, Schallbelastungen aus. Auch wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße liegt, grenzen westlich Gleisanlagen an. Zum Lärmschutz ist hier durch das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8 „Knoten Halle“ im Jahr 2015 eine Schallschutzwand errichtet worden. Nach den in Verbindung mit dem Bauvorhaben der Deutschen Bahn AG vorliegenden schalltechnischen Berechnungen des Büros KSZ Ingeniuerbüro GmbH werden mit Hilfe der 4,00 m hohen Schallschutzwand im Plangebiet Lärmpegelbereiche erreicht, die einem Mischgebiet zuträglich sind. Dies lässt sich anhand der ermittelten Werte für die nachbarliche Bebauung ableiten. Die unter Berücksichtigung der Schallschutzwand berechneten Werte liegen im Bereich der Erdgeschosszonen im Tagzeitraum zwischen 48,6 dB(A) (Landsberger Straße 51) und 54,8 dB(A) (Reideburger Straße 1).

5.5.2 Sonstige Belastungen

Es sind keine weiteren Belastungen bekannt.

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Planungsziel ist die dauerhafte Entsiegelung von Abbruch-, Gebäudeflächen, Platzflächen und Wegen. Vormalig bebaute und versiegelte Flächen sollen renaturiert und als Parkflächen, Spiel- und Sportflächen sowie Gartenflächen etc. ihre natürlichen Bodenfunktionen wieder aufnehmen können. Neben dem ökologischen Hintergrund der Entsiegelungsmaßnahmen sollen auch die Voraussetzungen für die künftigen Nutzungsabsichten (soziale und Freizeitfunktionen) im Stadtquartier Freimfelde verbessert werden.

Da die Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit durch Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet verursachten Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum stehen, ist eine planungsrechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche erforderlich.

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Das grünordnerische Zielkonzept für das Plangebiet besteht in der Entwicklung eines Bürgerparks mit hohem Anteil an Freiraum und Grünflächen. 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 und ist zudem als besonders familienfreundlich einzustufen.

Die Ausgestaltung und Objektplanung dieses Freiraums erfolgen in einem Diskurs mit den und unter Mitwirkung der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner.

6.3 Verkehrskonzept

Mit der Lage des Plangebietes in einer bestehenden Tempo 30-Zone und der im Bestand vorhandenen Signalisierung des Knotenpunktes Freimfelder Straße/Reideburger Straße, der in jedem Knotenarm eine Fußgängerfurt aufweist, sind auch für die Anlage von Grün-, Frei und Spielflächen im Plangebiet grundsätzlich keine das Vorhaben flankierenden verkehrlichen Maßnahmen erforderlich.

6.4 Stadttechnische Erschließung

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich keine Notwendigkeit zur stadttechnischen Erschließung des Plangebietes, die über die vorhandene Erschließung hinausgeht.

Im Hinblick auf die *Entwässerung* ist darauf zu verweisen, dass mit der Entsiegelungsmaßnahme anfallendes Oberflächenwasser in diesem Bereich wieder versickern kann. Die Einleitung in das Niederschlagswassernetz wird damit gemindert.

6.5 Planungsalternativen

Standort

Es wäre sicher möglich, den externen Ausgleich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59.1 an anderer Stelle im Stadtgebiete vorzunehmen. Jedoch wird die Absicht verfolgt,

die Wohn- und Lebensqualität in dem extrem verdichteten und an Grünstrukturen armen Wohnquartier Freiiimfelde zu verbessern.

Bei der Fläche handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine früher gewerblich genutzte Fläche, die nach Nutzungsaufgabe brach gefallen ist. Aufgrund des notwendigen grünordnerischen Ausgleichs im Zuge der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet entstehen für das Plangebiet Landsberger Straße 29 Synergieeffekte, da die Planung einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung und damit Aufwertung des Stadtteils darstellt.

Zudem ist in die Betrachtungen einzustellen, dass die Entsiegelungen eine Ausgleichsmaßnahme für Versiegelungen im Bereich des Universitätsklinikums Kröllwitz darstellen, d. h. mit der Umsetzung der Maßnahme der Verlust an Bodenfunktionen anteilig ausgeglichen wird.

Planinhalte

Da es erklärtes Ziel ist, den begonnenen Umstrukturierungsprozess in dem Wohnquartier fortzusetzen, stellt eine alternativ mögliche Revitalisierung für gewerbliche Nutzungen entsprechend der Vorprägung keine Option dar.

7 Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Entwurf wurden ausschließlich zustimmende Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen und vertiefende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen sind. Die Grundzüge der Planung und die Planungsziele des Bebauungsplanes bleiben dabei bestehen.

Darüber hinaus wurden Anregungen und Hinweise geäußert, die nicht die Inhalte des Bebauungsplanes betreffen, sondern überwiegend die Objektplanung für die Erschließungsanlagen bzw. die Umsetzung der Planung, die zu gegebenem Zeitpunkt dort zu beachten sind. Für das vorliegende Planverfahren sind sie nicht relevant.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8 Begründung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan, der lediglich eine Festsetzung zu einer Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft trifft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der verbleibenden Grundstücksfläche ist für die vorliegende Planung nicht relevant, da Ziel der Planung lediglich die planungsrechtliche Sicherung einer externen Ausgleichsfläche ist.

8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein Teil des Plangebietes soll dauerhaft als grünordnerische Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Sie dient dem Ausgleich eines durch Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) verursachten Eingriffs, hier dem Universitätsklinikum Kröllwitz. Deren grünordnerischer Ausgleich kann vor Ort mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht unmittelbar erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je m² Grundstücksfläche sind mindestens 0,49 m² als Maßnahme­fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf dieser Fläche sind alle Versiegelungen und Flächenbefestigungen zurückzubauen. Die Anlage von Spiel- und Gartenflächen sowie der Erschließung dienender Wege und Flächen ist innerhalb der Maßnahme­fläche in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

*Baumpflanzung: heimische, standortgerechte Laubbäume
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang mind. 12-14 cm*

Mit Umsetzung dieser Maßnahme soll eine Teilfläche des Grundstückes dauerhaft einer Wiederbebauung entzogen werden. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ca. 6.200 m² sichert die Festsetzung (0,49 m² Maßnahme­fläche je 1 m² Grundstücksfläche) die Herstellung einer Maßnahme­fläche in Größe von insgesamt mindestens 3.000 m². Über die Festsetzung einer Maßnahme­fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen die Voraussetzungen zur Anlage von Park- und Freiflächen geschaffen werden. Das Herstellen der Grünfläche setzt die Entsiegelung der Flächen voraus. Die Entsiegelung ist auch vor dem Hintergrund, dass diese Maßnahme dem Ausgleich von Eingriffen in die Bodenfunktionen an anderer Stelle im Stadtgebiet dient, gerechtfertigt bzw. geboten.

Die Baumpflanzungen sollen das Mikroklima in diesem Bereich verbessern. Die vorgesehenen Baumpflanzungen sind in Bezug zur festgesetzten Fläche angemessen. Dabei überspannt der Kronentraufbereich der Bäume bei großkronigen Bäumen (ca. 50 m² pro Baum) maximal eine Fläche von ca. 700 m². Durch die Pflanzung von mindestens 14 Bäumen soll der geplante Parkcharakter des Geländes abgesichert werden. Die vorhandenen Bäume sollen dabei nicht auf die zu pflanzenden angerechnet werden. Zu den zu pflanzenden Arten wird keine Vorgabe aufgeführt, da es den künftigen Nutzern überlassen bleiben soll, ob beispielsweise Obstbäume oder Laubbäume gepflanzt werden sollen.

Weitere Festsetzungen zu Anpflanzungen und Entwicklungszielen der Fläche werden nicht getroffen, da diese mit den und durch die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner gestaltet werden soll.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Lage der Maßnahme­fläche. Diese ist in Abhängigkeit vom Planungsfortschritt für das Gesamtgrundstück und den Bürgerpark festzulegen. Um in dieser Planungsphase den größtmöglichen Spielraum zu gewähren, wird auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es sind derzeit keine Hinweise bekannt, die in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind.

8.3 Hinweise

Es sind derzeit keine Belange bekannt, auf die hinzuweisen wäre.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 umfasst eine Fläche von ca. 6.200 m², von denen in der Summe mindestens 3.000 m² als Maßnahmefläche festgesetzt werden.

10 Auswirkungen der Planung

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Durch die Planung sind positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesamtstadt zu erwarten, da das Ausgleichserfordernis für einen Eingriff erfüllt wird, der im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet, hier der Entwicklung des Universitätsklinikums Kröllwitz, steht. Vor dem Hintergrund der Konzentration der medizinischen Einrichtungen am Standort Ernst-Grube-Straße sowie der damit verbundenen Nutzungen (Kindertagesstätte, Parkraum, Klinikgarten) stehen an diesem Standort nicht mehr ausreichende Flächen für den grünordnerischen Ausgleich zur Verfügung.

Die Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung eines Bürgerparks auf dem Grundstück Landsberger Straße 29 stellt für den mit öffentlich nutzbaren Grünflächen unterversorgten Stadtteil Freimfelde eine gestalterische und ökologische Aufwertung dar, die im Besonderen auch soziale Aspekte berücksichtigt und fehlende Freizeitfunktionen im Stadtquartier erfüllt.

auf den Verkehr

Es sind keine Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu erwarten. Für die Anlage von Grün-, Frei- und Spielflächen im Plangebiet sind grundsätzlich keine das Vorhaben flankierenden verkehrlichen Maßnahmen erforderlich.

auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem sehr dicht bebauten Stadtquartier, das nur sehr wenige Grün- und Freiflächen aufweist. Daher ist die Entsiegelung und anschließende Begrünung der Fläche eine wertvolle Maßnahme für das Ortsbild, den Klimaschutz und die Erholungsfunktion im Quartier.

auf die Wirtschaft

Von der Umsetzung des Bebauungsplans werden insofern wirtschaftliche Belange berührt, dass ein gewerblich vorgeprägtes Flächenpotential unweit des Bahngeländes und im mittleren Einzugsbereich des als Gewerbegebiet bauleitplanerisch zu sichernden Stadtteils Halle-Ost verloren geht.

Dies ist hinnehmbar, weil einerseits die in Anspruch genommene Fläche im Vergleich zu dem im Umfeld vorhandenen Potential an gewerblichen Bauflächen sehr gering ist und andererseits mit der Maßnahme verschiedene, für die Stadtentwicklung wichtige Effekte erreicht werden (Sicherung der Weiterentwicklung des Universitätsklinikums, Stärkung des Stadtteils Freimfelde).

auf Natur und Landschaft

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind, da es sich um einen Altstandort handelt, dahingehend zu erwarten, dass auf diesem hochgradig versiegelten bzw. überprägten Grundstück Flächen dauerhaft entsiegelt und der Natur wieder zugeführt werden. Insbesondere für das Schutzgut Boden besitzt die Umsetzung der Maßnahme ein besonderes Gewicht, da Bodenflächen wieder freigestellt werden. Mit der Nachnutzung als Bürgerpark erfolgt eine deutliche Aufwertung auch im Hinblick auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist als Kontrollrechnung für das Aufwertungspotenzial der festgesetzten Maßnahme zu verstehen. Da die Lage der Ausgleichsfläche bzw. des künftigen Bürgerparks innerhalb des Plangebietes noch nicht definiert ist, wird der Ausgangswert mit 0 Biotopwertpunkten angesetzt. Das ist auch für Flächen angemessen, die im Bestand nicht versiegelt sind, bzw. zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe nicht versiegelt waren. Auch auf diesen Flächen hat eine vollständige Überprägung stattgefunden, da beispielsweise der Boden im Zuge der Errichtung der Gebäude oder Verkehrsflächen umgelagert wurde.

In die Bilanzierung werden keine Bäume eingestellt, da die Lage der Ausgleichsfläche nicht festgesetzt wird und damit die Anzahl der zu fällenden Bäume nicht bestimmt werden kann. Der Ausgleich für diese Bäume regelt sich dann nach der Baumschutzsatzung der Stadt [6].

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart			Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
				Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS, Vx)	Gebäude, Verkehrsflächen		0	3.000	-	-	-
PYC	Bürgerpark		10	-	3.000	-	30.000
	<i>Summe</i>			3.000	3.000	-	30.000
		Bilanz					30.000

auf den städtischen Haushalt

Da der Bebauungsplan der Sicherung einer grünordnerischen Ausgleichfläche im Zuge der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet dient, trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, der Verursacher, hier das Universitätsklinikum Halle. Dieser Vertrag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten, z. B. faunistische Sonderuntersuchung, wird gleichfalls über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer, sodass die Reduzierung der überbaubaren Fläche durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Maßnahmefläche 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.

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.

Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-Jourfixe der Stadt Halle (Saale) ist am 8. August 2016 erfolgt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben vor allem durch die Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung eines Bürgerparks den Bedürfnissen für Familien mit Kindern gerecht wird. Im Quartier Freiimfelde 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.

11 Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan 59.1 Universitätsklinikum Kröllwitz soll eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen, um einen Teil des extern erforderlichen Ausgleichs abzusichern. Über dieses Eingriffsvorhaben wird die Finanzierung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.

Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Saale), am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale), Vorentwurf 1994
- [5] Stadt Halle (Saale), FB Planen, 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [6] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [7] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [8] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle (Saale) 2025 *plus*
- [9] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Halle (Saale), August 2013