



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03489**
Datum: 20.02.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.03.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.03.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen
Brauerei“ - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
**Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte,
An der ehemaligen Brauerei“**
- Abwägungsbeschluss -

Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist die Entwicklung neuer Nutzungen der Flächen der ehemaligen Brauerei am Böllberger Weg mit ihrem teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand und ihrer unmittelbaren Umgebung. Neben den aktuell ungenutzten Flächen der ehemaligen Brauerei sind Bereiche vorhanden, in denen in den letzten Jahren eine gewerbliche Entwicklung stattgefunden hat; unter anderem durch eine alteingesessene Glasbaufirma. Ein produzierender Teil dieses Betriebes befindet sich im Plangebiet und wird derzeit erweitert.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes besteht das Anliegen, verschiedene Wohnformen kombiniert mit nicht wesentlich störendem Gewerbe zu entwickeln. Im Zuge dessen müssen die verschiedenen Nutzungen untereinander – besonders unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und nördlich daran angrenzend – städtebaulich geordnet werden.

Ziel ist es, an dem Standort ein Mischgebiet zu entwickeln und den Bestand sowie die weitere Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebs planerisch zu sichern. Die bestehende ungeordnete Baustruktur mit überwiegend leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäuden ist dabei einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Revitalisierung erschlossener innerstädtischer Flächen und Nachverdichtung im Innenbereich,
- die Neustrukturierung sowie die städtebauliche Gestaltung des Areals,
- die Entwicklung eines neuen Standortes mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe unter Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes und des Einzelhandels,
- der Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung der Brauerei,
- die Verlegung des Saale-Radwanderweges vom Böllberger Weg an das Saaleufer und
- die Schaffung einer fußläufigen Querverbindung zwischen den zukünftigen Baufeldern in Ost-West-Richtung zur besseren Vernetzung der sich östlich des Böllberger Weges anschließenden Wohnquartiere mit der Saale.

Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ beschlossen (Beschluss-Vorlage VI/2014/00255). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. März 2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) ortsüblich bekannt gemacht.

Um je nach Dringlichkeit eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wurde das Plangebiet nach dem Aufstellungsbeschluss in zwei Teil-Bebauungsplänen weiter bearbeitet:

- Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ (nördlicher Teil)
- Bebauungsplan Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte, An der Hildebrandschen Mühle“ (südlicher Teil)

Der Bebauungsplan Nr. 170.1 ist größtenteils *nicht* aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Deshalb erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans. Für diese Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), (Ifd. Nr. 31 „Saaleufer am Böllberger Weg“) fasste der Stadtrat am 31. Mai 2017 den Feststellungsbeschluss (Vorlage: VI/2017/02814). Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte mit Datum vom 14. September 2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 170.1 vom 22. Juli 2015 bis zum 26. August 2015 und einer Versammlung der Bürgerschaft am 25. August 2015 durchgeführt worden.

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung und die Information über die Versammlung der Bürgerschaft wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 30. Juni 2015 veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2015 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgt. In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31. Mai 2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ in der Fassung vom 30. Mai 2017 (IV/2017/02794) bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11 vom 7. Juni 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11 vom 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.

Wichtige Gründe, die eine Verlängerung der Frist gemäß Paragraph 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich gemacht hätten, lagen nach erfolgter Abwägung nicht erkennbar vor, da es sich um die städtebauliche Ordnung eines Bestandsgebietes und der Neuentwicklung eines relativ kleinen Mischgebietes handelt.

Die TÖBs sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 9. Juni 2017 zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Offenlage informiert.

Abwägung

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage für

diese Abwägung ist der als Anlage beigefügte Abwägungsvorschlag, in dem die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen behandelt sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der TÖBs zum Entwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen, Aktualisierungen 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 Bebauungsplans bleiben dabei bestehen.

Die Informationen zu den Leitungsbeständen der Versorgungsunternehmen wurden im Bebauungsplan soweit erforderlich ergänzt bzw. wurde der Trassenverlauf geringfügig korrigiert, um den konkreteren Verlauf des Kabels darzustellen. Dies hat keinerlei inhaltliche Auswirkungen. Weitere Hinweise der Versorgungsträgerinnen und Versorgungsträgern zu Trassen- und Tiefenlagen sind i. A. für die nachfolgenden Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Für das vorliegende Planverfahren sind sie nicht relevant.

Auch die von den Unteren Behörden gegebenen Hinweise auf gesetzliche Vorschriften, erforderliche Genehmigungen, Sicherungen und Nachweise u. ä. sind erst für die nachfolgenden objektkonkreten Planungen relevant.

In der Mehrzahl sind die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu vertretenden Belange nicht berührt bzw. Abwägungsentscheidungen nicht erforderlich, da Anregungen und Hinweise nicht die Inhalte des Bebauungsplans betreffen bzw. erst für die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren relevant sind.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg (WSA) hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Saale ein Verkehrsweg ist, von dem Emissionen ausgehen können. Es wurde auch die Befürchtung geäußert, dass die Erreichbarkeit der Saale durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Zu diesen Einwänden ist Folgendes auszuführen:

Die Entscheidung für einen innerstädtischen Standort mit den damit verbundenen Vorbelastungen ist bewusst getroffen worden, weil insbesondere das Wohnen und Arbeiten am Fluss in hochwassergeschützter Lage eine hohe Attraktivität aufweist. Die planerische Konfliktlösung ermöglicht es, diesen Standortvorteil zu nutzen.

Die Planung dient der besseren Bodennutzung in innenstadtnah gelegenen Gebieten und der Umsetzung des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

Einschränkungen der Erreichbarkeit der Grundstücke des WSA sind nicht zu erkennen. Bis auf den auch jetzt bereits privat genutzten Uferbereich (Grundstück Böllberger 158b) wird der Uferbereich zukünftig öffentlich sein (Grünflächen, Saale-Radweg). Die Erreichbarkeit der Saale vom Böllberger Weg aus wird durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie die Herstellung von öffentlich zu widmenden Erschließungsanlagen sichergestellt.

Es liegt eine Stellungnahme aus der *Beteiligung der Öffentlichkeit* gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Der Einwander bemängelt, dass die Grundstücke Böllberger Weg Nr. 170, 171 und 172, die in nördlicher Richtung an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 170 (Nr. 170.1 und 170.2) angrenzen, nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden. Für die benannten Grundstücke würden dieselben Nutzungsabsichten bestehen, die letztlich Grundlage des Bebauungsplans Nr. 170 gewesen sind. Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Grundstücke Böllberger Weg Nrn. 170, 171 und 172 werden gegenwärtig überwiegend gewerblich genutzt. Im Übrigen sind daher die noch unbebauten

Grundstücksteile hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit dem Innenbereich i.S. des § 34 BauGB zuzurechnen und insoweit bebaubar. Dies gefährdet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die in Rede stehenden Grundstücke nicht so weit, als dass sich die sich aus § 1 Abs. 3 BauGB abzuleitende Planungshoheit zu einer Planungspflicht verdichten könnte.

Anders als für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. 170.1 und 170.2 begründet sich für die Grundstücke Böllberger Weg Nrn. 170, 171 und 172 aber auch aus städtebaulicher Sicht kein Planerfordernis, da die noch bebaubaren Flächen dem Gepräge ihrer Umgebung entsprechend im Rahmen des § 34 BauGB einer gewerblichen Nutzung zugänglich sind, was durch die sich südlich angrenzenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. 170.1 und 170.2 auch keine Beeinträchtigung erfährt. Dies gilt umso mehr, als im Rahmen der schallschutzrechtlichen Untersuchungen im gegenständlichen Bauleitplanverfahren die im Zuge des § 34 BauGB mögliche gewerbliche Nutzung der Grundstücke Böllberger Weg Nrn. 170, 171 und 172 vorab berücksichtigt wurden und erst anschließend die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes -insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 170.1- gefasst worden sind.

Bezüglich der Aufstellung von Bebauungsplänen unterliegt die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Gebot des kongruenten Handelns. Dabei kommt es darauf an, dass durch eine Planung keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen werden dürfen. Die vom Eigentümer gemäß seiner Einwendung avisierte Entwicklung eines Wohnstandortes, der nördlich und südlich an bestehende gewerbliche Nutzungen angrenzt, die keinerlei Absicht zur Aufgabe dieser Nutzungen kundgetan haben, sondern aufgrund kürzlich getätigter Investitionen ein gesteigertes Interesse an dem Fortbestand dieser gewerblichen Nutzungen haben, lässt diesen jedoch zum jetzigen Zeitpunkt befürchten. Eine Vergleichbarkeit mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 bzw. 170.1 ist daher nicht gegeben, da es sich hierbei großflächig um ungenutzte Brachflächen handelt, die überdies aufgrund weitreichender Denkmaleigenschaften in ihrer Fläche keiner sinnvollen gewerblichen Nutzung zugänglich wären. Die bezeichneten gewerblichen Nutzungen beschränken sich dagegen nur auf die Randbereiche des Plangebietes, ohne dieses zu umschließen oder es wesentlich zu beeinflussen.

Weiterhin wendet sich *die Einwendung* gegen die geplante Verlegung des Saale-Radwanderweges, da er in nördlicher Richtung offensichtlich in Richtung seines Grundstücks verlaufen wird und damit zu befürchten ist, dass sein Eigentum hiervon beeinträchtigt wird. Hierzu ist festzuhalten, dass auch diese Einwendung nicht berücksichtigt wird. In der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 170.1 und weiter südlich, im Bebauungsplan Nr. 170.1 ist für den Saale-Radwanderweg eine Trasse festgesetzt worden, die eine funktionsfähige Abschnittsbildung sicherstellt. Mit der Rückführung des geplanten Saale-Radwanderweges auf die bestehende Trasse entlang des Böllberger Weges ist sichergestellt, dass dieser Weg auch ohne die Inanspruchnahme der Grundstücke des Einwenders funktionsfähig ist.

Anlagen:

Abwägung zum B-Plan 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“