



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03490**  
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“ -Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1.      Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 10. Januar 2018 als Satzung.
2.      Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 10. Januar 2018 wird gebilligt.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
1. <b>Nach Durchführung</b> der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (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“**  
**Satzungsbeschluss**

## **1. Planungsanlass und –erfordernis**

### **1.1 Planungsanlass**

Anlass 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 angrenzend – 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.

### **1.2 Planungserfordernis**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170.1 ist weitgehend planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Damit es nicht zu Immissionskonflikten zwischen den geplanten schützenswerten Nutzungen und den im Plangebiet selbst und im Umfeld vorhandenen Emissionsquellen (Verkehr, Gewerbe) kommt, müssen die Schallemissionen berücksichtigt werden. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist somit eine planerische Steuerung mittels Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aus der Lage des Plangebietes und dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen sind, auch um die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170.1 liegt im südlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) im Stadtteil Böllberg/Wörmlitz zwischen Saale und Böllberger Weg.

Es befindet sich in der Gemarkung Halle (Saale), Flur 1 und hat eine Größe von 3,05 Hektar.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Saale,
- im Osten durch den Böllberger Weg,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2487, Gemarkung Halle, Flur 1,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2497, Gemarkung Halle, Flur 1.

## **3. Planungsziele und -zwecke**

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Misch- und Gewerbegebiet.

Wesentliche Ziele der Planung sind des Weiteren:

- 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 Saaleau.

## **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

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)

Obwohl die Ziele des Bebauungsplans Nr. 170.1 (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung etc.) als Maßnahmen der Innenentwicklung zu sehen sind, bestehen

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb wird zur planungsrechtlichen Umsetzung der Neuordnung im Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren aufgestellt.

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 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 bestätigt (IV/2017/02794) 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.

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 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. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 9. Juni 2017 erfolgt.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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.

## **5. Familienverträglichkeit**

Die vorliegende Planung wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) in Form eines Gestaltungsplanes am 24. Oktober 2014 vorgestellt. Sowohl die bessere Zugänglichkeit des Landschaftsraums Saale als auch die Verlegung des Saale-Radwanderwegs vom verkehrsbelasteten Böllberger Weg an den Uferbereich der Saale wurden als familienfreundlich hervorgehoben. Die sonstigen Planungsziele stehen nicht in Konflikt zu einer familienfreundlichen und -verträglichen Stadtentwicklung.

## **6. Pro und Contra**

### **Pro:**

Eine Nutzung von innerstädtischen Brachflächen für unterschiedliche Zwecke dient generell dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und vermeidet die Zersiedelung des Landschaftsraums am Stadtrand.

Die Entwicklung von nicht störenden gewerblichen und Wohnnutzungen, also Arbeiten und Wohnen auf engem Raum, in hochwassergeschützter Lage am Fluss weist eine hohe Attraktivität auf. Damit können Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtgebiet gehalten bzw. Zuzüge generiert werden. Das stärkt den Stadtteil und die Stadt Halle (Saale) in der Funktion als Oberzentrum.

Die Planung dient ebenso der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der am Standort ansässigen Glasbaufirma. Mit der öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Flächen der früheren Brauerei verbessert sich auch die Erschließung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Zufahrt als vollwertiger Arm des Knotens Böllberger Weg/Max-Lademann-Straße).

Die planerische Konfliktlösung ermöglicht es, den Standortvorteil der Lage am Fluss zu nutzen. Damit einhergehend wird auch die Erlebbarkeit der Saale verbessert. Mögliche negative Auswirkungen des im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Gewerbes und der Einzelhandelsflächen auf die Qualität der neu zu entwickelnden gemischten Bebauung werden planerisch gesteuert. Die Planung dient zum einen der besseren Bodennutzung in innenstadtnah gelegenen Gebieten und zum anderen in Umsetzung des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

Die Schaffung eines uferbegleitenden Weges für den Fuß- und Radverkehr und die damit verbundene Verlagerung des Saale-Radwanderweges vom verkehrsreichen Böllberger Weg in Ufernähe der Saale bringt eine stadtweit relevante Aufwertung der Lebens- und touristischen Qualität. Diese übergeordnete Durchwegung erhöht die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes, sie regt zur umweltschonenden Mobilität an und fördert nicht zuletzt wegen ihrer fahrradtouristischen Bedeutung die Außenwahrnehmung der Stadt.

### **Contra:**

Die geplante Mischnutzung wird Verkehr erzeugen. Da das Verkehrsaufkommen im Plangebiet allerdings auf die Anwohnerschaft und deren Besucherinnen und Besucher sowie die Kundinnen und Kunden des Gewerbebetriebs und des Lebensmittelmarktes beschränkt ist, kann es im Verhältnis zur vorhandenen Belegung und angesichts der Kapazität des Böllberger Wegs als unproblematisch eingeschätzt werden.

Durch die geplante Bebauung, die innere Erschließung und die Verlagerung des Saale-

Radwanderweges in Ufernähe werden bisher kaum bzw. wenig gestörte Biotope durch menschliche Nutzung tangiert.  
Die öffentliche Nutzung der Uferbereiche (Erlebbarkeit der Saale) und die private Mischnutzung (Leben am Fluss) erzeugt Interessenskonflikte.

**Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 170.1 „Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“  
Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 10. Januar 2018