



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03439**
Datum: 22.01.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.02.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.02.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte, An der Hildebrandschen Mühle“ - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte, An der Hildebrandschen Mühle“ 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:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
**Bebauungsplan Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte,
An der Hildebrandschen Mühle“**
- Abwägungsbeschluss -

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist, die Fläche des ehemaligen HFC-Trainingsplatzes am Böllberger Weg, die benachbarte aufgegebene Kleingartenanlage und das sich südlich anschließende Areal der denkmalgeschützten Hildebrandschen Mühle einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche und nachhaltige Neuordnung des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von Wohnhäusern mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- die Einbeziehung der vorhandenen, hochwertigen und teilweise stadtbild- und stadtsilhouetteprägenden Industriedenkmale in die Umgestaltungskonzeption mit der Entwicklung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nutzungsangebote, die den Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes und der Landmarken, die von der Saale aus erkennbar sind, zu sichern,
- die Revitalisierung erschlossener innerstädtischer Flächen und Nachverdichtung im Innenbereich,
- die Entwicklung eines neuen Wohnstandorts mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (teilweise auch zielgruppenspezifisch),
- Verlagerung des Saale-Radwanderweges vom verkehrsreichen Böllberger Weg zum Saaleufer,
- Schaffung von fußläufigen Querverbindungen zwischen den zukünftigen Baufeldern in Ost-West-Richtung zur besseren Vernetzung der sich östlich des Böllberger Weges anschließenden Wohnquartiere mit der Saaleaue,
- Zonierung des Plangebietes zwecks Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen in Bezug auf Immissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraße,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, vor allem des Lärmschutzes,
- Einbindung der Bauformen und der umgebenden Auenlandschaft durch die Neuschaffung von Blick- und Wegebeziehungen, die die Gliederung der Bebauung ermöglicht,
- Entwicklung des landschaftsbildprägenden Böschungsbereiches zur Saale im Einklang von Naturschutz und Naherholung,
- Fassung des Böllberger Weges durch eine durchgehende straßenbegleitende Baumreihe,
- Einbindung und Gliederung der neu zu schaffenden und zu erhaltenden Baustrukturen mit Baumreihen.

Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ beschlossen. 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. 170.2 (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung etc.) als Maßnahmen der Innenentwicklung zu sehen sind, bestanden Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung der Neuordnung im Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 170.2 ist größtenteils *nicht* aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Deshalb erfolgte 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. 170.2 vom 4. September 2015 bis zum 5. Oktober 2015 und einer Versammlung der Bürgerschaft am 29. September 2015 durchgeführt worden.

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 27. August 2015 erfolgt.

Die Information über die Versammlung der Bürgerschaft wurde im Amtsblatt vom 16. September 2015 veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 4. September 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 Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 170.2 wurde am 31. Mai 2017 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. Juni 2017 bis zum 19. Juli 2017. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11/2017 am 7. Juni 2017 erfolgt.

Wichtige Gründe, die eine Verlängerung der Frist gemäß § 3 Abs. 2. Satz 1 BauGB erforderlich gemacht hätten, lagen nach erfolgter Abwägung nicht erkennbar vor, da es sich um die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer brachliegenden Sportplatzfläche bzw. seit langem leerstehender denkmalgeschützter Bausubstanz handelt.

Es liegen zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes einen Wohnstandort zu entwickeln, bleiben dabei unverändert.

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 zum Entwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen von den TÖBs 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 unberührt. Vor allem die Informationen zu den Leitungsbeständen der Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden ergänzt.

Weitere Hinweise der Versorgungsträgerinnen und Versorgungsträgern zu Trassen- und Tiefenlagen sind im Allgemeinen 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 zu vertretenden Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht berührt bzw. Abwägungsentscheidungen nicht erforderlich, da Anregungen und Hinweise nicht die Inhalte des Bebauungsplanes betreffen.

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 die kleine Fläche, die zukünftig als Sondergebiet für Freizeit und Erholung genutzt werden soll (TG 6), wird der Uferbereich zukünftig öffentlich nutzbar sein (Grünflächen, Saale-Radweg). Die Erreichbarkeit der Saale vom Böllberger Weg aus wird durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

Es liegen zwei Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Ein Einwander bemängelt, dass die Grundstücke Böllberger Weg 170, 171 und 172, die in nördlicher Richtung an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 170 (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 für den Bebauungsplan Nr. 170 gewesen sind. Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Grundstücke Böllberger Weg 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 Nr. 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 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 170.2. und weiter nördlich 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. Eine ggf. wünschenswerte Verlängerung in Richtung Norden ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens und davon unabhängig zu betrachten.

Eine weitere Einwendung äußerte sich zur Platzsituation vor dem Hildebrandweg 7/Bereich Tor zur Hildebrandschen Mühle, die derzeit unbefriedigend ist. Er stellte dar, dass das Verkehrsaufkommen durch die Anbindung des Plangebietes künftig steigen wird. Eine Verbesserung der Platzsituation sei daher im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zwingend erforderlich.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass auch im Hildebrandweg Geruchsbelästigungen zu verzeichnen seien, und eine zukunftsfähige Lösung angemahnt, um diese dauerhaft zu unterbinden.

Es wurde außerdem die Frage gestellt, welche Auswirkungen die Verlegung des Saale-

Radweges auf die Wohnqualität im Hildebrandweg habe.

Es ist zutreffend, dass die städtebauliche Situation am Platz vor dem Hildebrandweg 7/ Bereich Tor zur Hildebrandschen Mühle derzeit unbefriedigend ist. Gestalterische Maßnahmen lassen sich bauplanungsrechtlich nicht bzw. nur sehr geringfügig steuern, so dass dieser Bereich nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist.

Das Geruchsproblem ist der Stadt bekannt, es resultiert nicht aus dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren. Der Betreiber Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) hat deshalb Möglichkeiten zur Geruchsminderung prüfen lassen. Die Studie liegt mit Stand September 2016 vor. Die Untersuchungen ergaben, dass die größten Möglichkeiten zur Geruchsreduzierung im Bereich der Druckleitungen und des Übergabepunktes bestehen. Hierzu wurden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Nach derzeitiger Planung der HWS ist der Umbau des Abwasserübergabebauwerks in Abhängigkeit von der Entwicklung der Wohnnutzung vorgesehen.

Mit einer Verschlechterung der Wohnqualität im Hildebrandweg ist nicht zu rechnen, da der Radverkehr auf dem Saale-Radweg keinen Lärm und keine Abgase verursacht.

Anlagen:

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 170.2