



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03441**
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“ - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte, An der Hildebrandschen Mühle“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 22. November 2017 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 22. November 2017 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)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
1. 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“**
Satzungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

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. Nach Aufgabe der früheren Nutzungen liegen die Flächen überwiegend brach.

Auf den verschiedenen Grundstücken im Plangebiet zeichnet sich ein Strukturwandel ab und in mehreren Bereichen besteht bereits Interesse, Wohnnutzungen in verschiedenen Formen zu entwickeln. Im Zuge dessen muss die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen untereinander, besonders unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 170.1 (in Aufstellung) geordnet werden.

Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet zu entwickeln und die bestehende, ungeordnete bauliche Struktur mit überwiegend leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäuden einer neuen Nutzung zuzuführen.

1.2 Planungserfordernis

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170.2 ist planungsrechtlich im Bereich der Hildebrandschen Mühle als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen; die Flächen des früheren HFC-Trainingsplatzes und der ehemaligen Kleingartenanlage sind aufgrund ihrer Größe als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. Somit bedarf mindestens die Bebauung der Brachflächen der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Auch aus der Lage 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 die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Damit es nicht zu Immissionskonflikten zwischen den geplanten schützenswerten Nutzungen und den im Umfeld vorhandenen Emissionsquellen (Verkehr, Gewerbe) kommt, müssen die Schallemissionen berücksichtigt werden. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist somit eine planerische Steuerung mittels eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170.2 liegt im südlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) im Stadtteil Böllberg/Wörmlitz zwischen Saale und Böllberger Weg. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

Es befindet sich in der Gemarkung Halle, Flur 1, sowie in der Gemarkung Wörlitz, Flur 5, und hat eine Größe von ca. 4,32 Hektar.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Saale,
- im Osten durch den Böllberger Weg,
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 98/1 und 98/15, Flur 1, Gemarkung Halle und
- im Süden durch die Straße Altböllberg, die nördliche Grenze des ehemaligen Kaffeegartens und die südliche Grenze des Böllberger Friedhofs (nördliche Grenzen der Flurstücke 231, 237, 253, 35/51 und 35/59, Flur 1, Gemarkung Halle).

3. Planungsziele und -zwecke

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 des Weiteren:

- 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, 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.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

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 worden. 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 am 14.9.2017.

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 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 Paragraph 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 im gesamten Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung mit der Vorlage Nr. VI/2017/03439 dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. 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.

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.

Das Wohnen am Fluss in hochwassergeschützter Lage weist eine hohe Attraktivität auf. Damit kann die Wohnbevölkerung im Stadtgebiet gehalten bzw. Zuzüge generiert werden. Das stärkt den Stadtteil und die Stadt Halle (Saale) in der Funktion als Oberzentrum. Eine Nutzung von innerstädtischen Brachflächen dient generell dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

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 nördlich angrenzend vorhandenen und geplanten mischgenutzten auf die Qualität der neu zu entwickelnden Wohnbebauung 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 Wohnnutzung wird Verkehr erzeugen. Da das Verkehrsaufkommen im Plangebiet allerdings auf die Anwohnerschaft sowie deren Besucherinnen und Besucher 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 Wohnnutzung (Leben am Fluss) erzeugt Interessenskonflikte.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte, An der Hildebrandschen Mühle“ , Fassung vom 22. November 2017

Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 22. November 2017