



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/03869**  
Datum: 15.05.2018  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

| Beratungsfolge                           | Termin     | Status                     |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für<br>Planungsangelegenheiten | 12.06.2018 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Stadtrat                                 | 27.06.2018 | öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“  
              - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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<br>(Produkt/Projekt) |
|---------------------|----------------------------------|------|-------------|--------------------------------------|
| <b>Ergebnisplan</b> | <b>Ertrag</b> (gesamt)           |      |             |                                      |
|                     | <b>Aufwand</b><br>(gesamt)       |      |             |                                      |
| <b>Finanzplan</b>   | <b>Einzahlungen</b><br>(gesamt)  |      |             |                                      |
|                     | <b>Auszahlungen</b><br>(gesamt)  |      |             |                                      |

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

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“

## **Aufstellungsbeschluss**

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

#### **1.1. Planungsanlass**

Das Areal des ehemaligen Betonwerkes an der Neuragoczystraße im Stadtteil Dörlau soll in ein Wohn- und Mischgebiet umgewandelt werden. Die Eigentümer der Flächen planen an dem Standort die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die bereits bestehende eingeschränkte gewerbliche Nutzung des nördlichen Teilbereichs soll durch die Ausweisung eines Mischgebietes weiterhin möglich bleiben. In diesem Zusammenhang wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt.

Bereits Mitte 2016 wurde für eine straßenbegleitende Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern entlang der Neuragoczystraße ein Bauvorbescheid nach § 34 BauGB positiv beschieden. Im weiteren Verlauf der Projektentwicklung wurde durch die Eigentümer der Entschluss gefasst, auch die Tiefe des Grundstückes zu nutzen. In diesem Zusammenhang wurde dann die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens avisiert.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, auch die nördlich und südlich anschließenden, ehemals gewerblich genutzten, Grundstücke in die Betrachtung mit einzubeziehen, um das Areal als Ganzes zu ordnen und neu zu strukturieren. Nach Abstimmung mit allen beteiligten Eigentümern, werden auch die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen, so dass nunmehr drei Eigentümer hinter der Entwicklung an der Neuragoczystraße stehen.

#### **1.2. Planungserfordernis**

Die gewerbliche Nutzung des Betonwerkes wurde 2002 aufgegeben, seitdem liegt das Gelände brach. Im nördlichen Teilbereich, auf dem Flurstück 700, sind handwerkliche Betriebe ansässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes soll die Nutzung von Wohnen und Arbeiten in diesem Teilbereich miteinander vereinbaren. Der flächenmäßig größere südliche Teilbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt nur für das nördliche Drittel des Areals eine Wohnbaufläche dar. Der südliche Teilbereich wird entlang der Neuragoczystraße als Sondergebiet für Erholungseinrichtungen, Freizeit und Sport dargestellt und in Richtung der Kleingartenanlage als Grünfläche mit Versorgungsfunktion mit der Zweckbestimmung Kleingärten. Die von den Eigentümern angestrebte Nutzung als Wohnstandort und Mischgebiet kann somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen der Stadt Halle (Saale), am nord-westlichen Rand des Stadtteils Dölau. Es liegt östlich der Neuragoczystraße und wird von den Siedlungsbereichen „Eigene Scholle“, „Am Sonnenhang“, und dem Kernbereich des Stadtteils eingefasst. Es hat eine Größe von ca. 3,4 Hektar und erstreckt sich über 250 Meter in nord-südlicher Ausdehnung entlang der Neuragoczystraße und hat eine Tiefe von ca. 150 Meter in östlicher Richtung.

### **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Dölau. Das Plangebiet wird im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 700, im Westen durch die Neuragoczystraße, im Osten durch die Kleingartenanlage „Heideblick“ (Flurstücke 699 und 31) begrenzt. Die südliche Grenze bildet die um 39 m parallel nach Süden verschobene nördliche Grenze des Flurstücks 720. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt die Flurstücke 700, 698, 697, 25/32, 25/39, 25/38, 28/5, 28/6, 28/3, 28/4. Hinzu kommen noch Teilstücke des Flurstücks 699 mit ca. 1.619 qm zur Abrundung des Geltungsbereichs im Westen und ca. 4.420 qm des südlich angrenzenden Flurstücks 720. Die Abgrenzung ergibt sich unter der Berücksichtigung der umgebenen Bestandssituation aus dem für die Entwicklung des Plangebiets notwendigen Flächenumfangs. Der Bereich der Tongrube ist aufgrund der Unbebaubarkeit ausgegrenzt, da es dafür keine Entwicklungsabsichten gibt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Areal des ehemaligen Betonwerkes an der Neuragoczystraße wurde ursprünglich als Schamottenfabrik errichtet. Die erste aktenkundige Erwähnung ist von 1928, in der ein Elektrizitätsanschlusses für die Fabrik beantragt wurde. In den 1950/60er Jahren wurde der Standort in eine Anhyrit-Produktionstätte des VEB(B) Betonkombinats Halle umgebaut, in der Betonfertigteile produziert wurden. Der Standort besaß einen Gleisanschluss, der jedoch zurückgebaut wurde. Die Nutzung des Werkes wurde 2002 aufgegeben.

Der Standort ist eingebettet in den nord-westlichen Teil des Stadtteils Dölau. Nördlich schließt der Siedlungsbereich „Eigene Scholle“ an, östlich liegt die Kleingartenanlage „Heideblick“ und südlich befindet sich der Übergang zur Kernbebauung des Stadtteils Dölau. Im Westen grenzt die aus den 1990er Jahren stammende Siedlung „Sonnenhang“ an.

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

#### **Nutzungsarten und -ziele**

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland in nachgefragter Lage,
- Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Ansiedlung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe,
- Sicherung von brachliegenden und untergenutzten Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

#### **Verkehrerschließung**

- Das Areal wird im Westen über die Neuragocystraße erschlossen. Es ist geplant die interne Ringerschließung als öffentliche Straße anzulegen, die das Gebiet in der Tiefe erschließt. Von ihr abgehend sollen private Wohnwege das Erschließungssystem ergänzen. Die Ringerschließung soll als Mischverkehrsfläche nach Vorgaben der ‚Richtlinie der Stadt Halle (Saale) für Verkehrsanlagen in B-Plangebiet mit reiner oder überwiegender Wohnnutzung‘ angelegt werden, die sich zurzeit in der Endabstimmung befindet. Die notwendigen Stellplätze sollen gemäß § 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

#### **Medientechnische Erschließung**

- Das Gelände kann an die öffentliche Strom- und Trinkwasserversorgung über die Neuragocystraße angeschlossen werden.
- Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt ebenso über den in der Neuragocystraße vorhandenen Schmutzwasserkanal.
- Problematisch ist die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort. Die Einleitmenge in den Hechtgraben ist mit 10l/s stark limitiert. Es wird geprüft, ob ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich umgesetzt wird, oder ob die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden kann.

#### **Umweltbelange**

##### **Altlasten**

Durch die ehemals gewerbliche Nutzung als Betonwerk besteht im gesamten Bereich der Verdacht auf Altlasten. Ein durch den Eigentümer beauftragtes Gutachten ist in Bearbeitung. Mit den Ergebnissen wird im Laufe des II. Quartals 2018 gerechnet.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 720 befindet sich eine mit Hausmüll verfüllte Tongrube. Da nicht abzuschätzen ist, unter welchen Aufwendungen der Bereich für eine Wohnnutzung qualifiziert werden kann, wurde dieser nicht in den Geltungsbereich mit

aufgenommen.

Der nördliche Bereich des Flurstücks 720 ist nicht von der Tongrube betroffen. Hier ist ebenfalls eine bodentechnische Untersuchung beauftragt worden.

Das Gelände des ehemaligen Betonwerkes grenzt an den östlichen Ausläufer der Grube „Anna“. Hier wird der Schacht „Friedrich“ vermutet. Die bodentechnische Untersuchung wird auch Sondierungen zur Lage des Schachtes vornehmen.

#### Umwelt

- Da große Teile des Areals lange brach lagen, wird eine Artenschutzuntersuchung und eine Biotopkartierung vorgenommen.
- Die zum Teil offen stehenden Gebäude können ggf. Brutstätten für Vögel o.ä. sein.

#### Lärm

- Zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erforderlich.

### 4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB mit einer verkürzten Frist von 2 Wochen durchgeführt.

### 5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Oberzentrum eingestuft und gehört zu dessen Verdichtungsräumen (Ziel 9). Diese sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken und zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (Ziel 10). Das geplante Vorhaben

entspricht den für die Oberzentren formulierten Zielen und Grundsätzen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Region Halle (REP) legt die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum fest (5.2.13. Z). Weiter ist auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (5.1.2.8. Z).

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben (4.3. G). Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (4.4. G)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) der Stadt Halle (Saale) wurde am 25.10.2017 im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen (VI/2017/03185). Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im Teilraumkonzept Hallescher Norden, weist der Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ die Gewerbebrache des ehemaligen Betonwerkes als Potentialfläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Es wird empfohlen die Flächen zu prüfen, planerisch zu untersetzen und ggf. in das Verfahren zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes einzubringen.

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen: Der Stadtteil Dölau ist dem Landschaftstyp „Lößtieflerbestimmte Ebenen und flachwellige Platten“ zugeordnet und gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit der Dölauer Platte bzw. in Übergangsbereichen auch zum Schiepzig-Bennstädter Plateau. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilgebiet 18: Dölau / Lettin / Heide-Nord / Dölauer Heide. Dort wird als Ziel formuliert, dass entsprechend des vorhandenen kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakters, eine ergänzende Bebauung dieser Struktur anzupassen ist, wobei die Ortsränder arrondiert werden sollen. In der Konfliktbeschreibung zum Standort in Kapitel 6.3, soll der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden und vor allem die Zersiedlungsansätze im Bereich westlich von Dölau gestoppt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) (rechtskräftig seit dem 10.09.1998) der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet im nördlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche dar. Im südlichen Teilbereich ist entlang der Neuragoczystraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholungseinrichtungen, Freizeit und Sport bzw. eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Die angestrebten Nutzungen des Bebauungsplanes können nicht vollständig aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde am 19.03.2018 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt. Es soll eine Wiedervorstellung mit einer weiter konkretisierten Planung erfolgen.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von den Investoren getragen.

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.

Durch die Übernahme des internen Erschließungsringes in die öffentliche Straßenbaulast, entstehen der Stadt Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen für die Straßen.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung einer ehemals gewerblichen und nun untergenutzten bzw. brach liegenden Fläche.
- Schaffung von Wohnbauflächen in einem für die Wohnnutzung nachgefragten Stadtteil.
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

### **Contra:**

- Durch die ehemals gewerbliche Nutzung liegt ein Altlastenverdacht vor.
- Die Versickerung und die Einleitung von Niederschlagswasser in die nächste Vorflut sind problematisch.
- Konfliktpotential durch die Lärmemissionen des südlich angrenzenden Lebensmitteldiscounters.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“