Dringlichkeitsvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**VI/2018/03920**
Datum:	27.03.2018
Bezug-Nummer.	
PSP-Element/ Sachkonto:	
Verfasser:	FB Planen
Plandatum:	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.05.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.05.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße"
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in der Fassung vom 19.3.2018 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in der Fassung vom 19.03.2018 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung, sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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 ☐ ja ☐ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung: Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit: ☒ ja
Gleichstellungsrelevanz: ☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

1. Begründung der Erforderlichkeit der erneuten öffentlichen Auslegung

Für den Bebauungsplan Nr. 144 ist aufgrund einer Vielzahl inhaltlicher Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Beschluss der erneuten Offenlage des überarbeiteten Entwurfes erforderlich. Das ergibt sich aus dem Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit. In der Abwägung dieser Stellungnahmen resultierte ein erheblicher Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Gutachten. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine umfangreiche Überarbeitung des Schallgutachtens, insbesondere bezüglich der Eingangsdaten, vorgenommen, da diese nach erfolgter kritischer Reflexion der Werte nicht die tatsächliche Ist-Situation widerspiegelten. Daraus resultieren im Wesentlichen die vorgenommenen Anpassungen der Planzeichnung, der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die vorgenommenen vertiefenden Ergänzungen in der Begründung. Im Rahmen der erneuten Offenlage kann jetzt ergänzend die im Herbst 2017 fertiggestellte faunistische Sonderuntersuchung (FSU) den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Information gegeben werden.

1.1 Änderungen in der Planzeichnung

- Anpassung der Lärmpegelbereiche in Folge der veränderten Lärmwerte der schalltechnischen Untersuchung
- Präzisierung der Textlichen Festsetzungen zu den immissionsschutzrechtlichen Aspekten hinsichtlich ihrer Bestimmtheit
- Verlängerung des Baufeldes für das Bestandsgebäude HB 14 im straßenabgewandten rückwärtigen Bereich
- zeichnerische Darstellung der Trennung der beiden Tiefgaragen zur Klarstellung (TGa1 u. TGa2)
- Benennung der Zu-/Abfahrten der Tiefgaragen
- Überarbeitung der Bezeichnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorger versehen ist
- Klarstellende Überarbeitung der Tabelle: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilgebiete, Aufnahme der Nutzungsschablone in die Planzeichenerklärung

1.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Überarbeitet und/oder ergänzt wurden in den textlichen Festsetzungen die Punkte:

- 1.1, 1.2 zu Art der baulichen Nutzung
- 7.1, 7.3 in Bezug auf Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- 8.1, 8.2, 8.3. 8.4, 8.5, 8.7 in Bezug auf Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Alle weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

1.3 Änderungen in der Begründung

- 2.3 Überarbeitung der Aussagen zur Ausgangssituation
- 3. Aktualisierung der Ausführungen zum Planverfahren
- 4.2.2 Überarbeitung der Aussagen zum Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle)
- 4.3.3 Erweiterung der Aussagen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
- 4.4.2 Überarbeitung der Aussagen zum Verkehrspolitischen Leitbild
- 4.4.3 Erweiterung und Aktualisierung der Aussagen zum ISEK
- 5.1 Überarbeitung der Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen
- 5.2 Überarbeitung der Aussagen zur vorhandenen Nutzungen, Bebauung und sozialer Infrastruktur
- 5.3.1 Überarbeitung der Aussagen zu Straßen
- 5.3.3 Überarbeitung der Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr
- 5.4 Erweiterung der Aussagen zu sonstiger technischer Infrastruktur
- 5.5.3 Erweiterung der Aussagen zu Altlasten
- 5.5.4 Überarbeitung der Aussagen zu Pflanzen und Tieren
- 5.5.5 Erweiterung der Aussagen zum Grundwasser
- 5.5.7 Erweiterung der Aussagen zu Immissionen
- 6.1 Überarbeitung der Aussagen zum städtebaulichen Konzept
- 6.2 Überarbeitung der Aussagen zum Freiraum- und Grünordnungskonzept
- 6.3.1 Erweiterung der Aussagen zum fließenden Verkehr
- 6.4 Erweiterung der Aussagen zum Schallschutzkonzept
- 7.1.1 Erweiterung der Aussagen zur Art der baulichen Nutzung
- 7.1.2 Überarbeitung der Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung
- 7.1.3 Erweiterung der Aussagen zu den Baulinien und Baugrenzen
- 7.1.4 Erweiterung der Aussagen zu Stellplätzen
- 7.2 Erweiterung der Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes
- 7.4 Erweiterung der Aussagen zum Freiraumkonzept und Grünordnung
- 7.5.1 Erweiterung der Aussagen zur Wasserversorgung
- 7.5.2 Erweiterung der Aussagen zu Schmutz-, Regen- und Schichtenwasser
- 7.5.4 Neufassung von Aussagen zur Straßenbeleuchtung
- 7.5.5 Erweiterung der Aussagen zur Fernwärme
- 7.5.6 Erweiterung der Aussagen zur Gasversorgung
- 7.5.7 Erweiterung der Aussagen zur Telekommunikation
- 7.5.8 Erweiterung der Aussagen zur Müllentsorgung
- 7.6 Erweiterung der Aussagen zum Immissionsschutz / Anpassung an das überarbeitete Schallgutachten
- 7.6.1 Erweiterung der Aussagen zu den Einwirkungen auf das Plangebiet
- 7.6.2 Anpassungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz und deren Begründung
- 7.6.3 Anpassungen der Auswirkungen der Planung auf die Umgebung
- 7.7.2 Erweiterung der Aussagen zu nachrichtlichen Übernahmen
- 7.7.3 Erweiterung der Hinweise zum Artenschutz
- 7.7.4 Erweiterung der Aussagen zu Kampfmitteln
- 9.1 Erweiterung der Aussagen zu Vorsorgepflichten bei der Planverwirklichung
- 10.5 Überarbeitung der Aussagen zu Belangen des städtischen Haushalts

1.4 Änderungen in der „Schalltechnischen Untersuchung“

- Kapitel 1: Präzisierung der Aufgabenstellung
- Kapitel 2: Aktualisierung und Ergänzung der Rechts- und Beurteilungsgrundlagen
- Kapitel 4: Erweiterung der Beurteilungsgrundlagen um Werte der TA Lärm und 16. BImschV
- Kapitel 5: Überarbeitung der maßgeblichen Immissionsorte
- Kapitel 6: Kritische Reflexion und Überarbeitung der Eingangsdaten zur Berechnung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, daraus resultierend veränderte Prognosewerte
- Überarbeitung der Werte des Beurteilungspegels für Straßenlärm in dB (A) an den maßgeblichen Immissionsorten
- Kapitel 8.1: Anpassung des Entfernungswertes zwischen Ladezone des Aldi-Marktes an der Beesener Straße und der geplanten nächsten Wohnbebauung im Plangebiet, daraus resultierend veränderte Schallleistungspegel für Entladearbeiten, Ergänzungen von Aussagen zu Lüftern des Verbrauchermarktes
- Kapitel 8.2: veränderte Schallkontingente des Teilgebietes TG 2, Präzisierung der Betriebsbeschreibung
- Kapitel 9: Beurteilungspegel für Tiefgaragen wurde in Form einer Tabelle definiert, darüber hinaus wurden weiteren Vorgaben zur Ausführung der Tiefgarage getroffen
- Kapitel 10: Erweiterung der Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgarage, Streichung der Festsetzung bezüglich der Geräuschimmissionen der beiden Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatzanlagen aufgrund rechtlicher Unsicherheiten, welche damit verbunden wären, Präzisierung der Festsetzung für die oberirdischen Stellplätze
- Sonstiges: Präzisierung bezüglich diverser Begrifflichkeiten (oberirdische Stellplatzanlagen, gesunder Aufenthalt etc.) und erweiterte Erläuterung von getroffenen Annahmen
- Anlagen: Überarbeitung der Kartendarstellungen, Anpassung an veränderte Eingangsdaten und Prognosewerte

2. Planungsanlass und -erfordernis

2.1 Planungsanlass

Planungsanlass ist die Revitalisierung der Fläche südlich der Bugenhagenstraße. Das Plangebiet wurde ursprünglich gewerblich durch die Firma KSB AG (Frankenthaler Maschinen- & Armatur-Fabrik Klein, Schanzlin & Becker) Werkstandort Halle (Saale) genutzt. Nach Nutzungsaufgabe und Abriss der baulichen Anlagen im Jahr 2005 liegen die Flächen brach. Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet vorrangig mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln und in die benachbarte Siedlungsbebauung einzubinden. Dieses Planungsziel wurde durch den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Ausdruck gebracht.

2.2 Planungserfordernis

Der Abriss der Gewerbebebauung (KSB AG) und die Nutzungsänderung eines benachbarten ehemaligen Bürogebäudes hin zu einem Wohnhaus veränderten die städtebauliche Struktur des Gebietes stark. Für das Plangebiet besteht aufgrund seiner Größe und der veränderten Rahmenbedingung kein Planungsrecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist für große Teile des Plangebietes nicht gegeben. Im Zusammenhang mit der Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Pflicht zur Innenentwicklung gemäß den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

3. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Bugenhagenstraße und nördlich der Hafenbahntrasse. Es befindet sich im Stadtteil Gesundbrunnen und liegt südlich der Innenstadt Halle (Saale). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,4 km. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Halle (Saale) und umfasst die Flurstücke 80/4; 80/20; 4640; 4641; 80/16; 80/8; 2379/80; 80/32; 80/31; 2448/80; 4414; 4413 und Teile der Flurstücke 80/27 und 80/28. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,83 ha.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bugenhagenstraße
- im Osten durch die Fläche eines Lebensmitteldiscounters
- im Süden durch die Hafenbahntrasse
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße der Republik sowie die vorhandenen östliche Gebäudekante des Gebäudes Bugenhagenstraße 16

4. Planungsziele

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 144 ist die städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Brachfläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt den städtebaulichen Entwurf des Realisierungswettbewerbes in Planungsrecht um. Mit dem Bebauungsplan werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen zu ermöglichen. Es bedarf der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 24. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ beschlossen (V/2010/08575). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. April 2010 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich. Diese Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nimmt die Stadt Halle (Saale) für den Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in Anspruch.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 27. September 2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in der Fassung vom 31. Juli 2017 bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2017/02922). Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 11. Oktober 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 18/2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 18/2017 am 11. Oktober 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23. Oktober 2017 bis zum 23. November 2017.
Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 erfolgt.

Aufgrund der eingegangen Stellungnahmen und Hinweise der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ergaben sich diverse Überarbeitungsbedarfe der Bebauungsplanunterlagen und der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der Vielzahl von Änderungen und der veränderten

Ausgangsparameter der schalltechnischen Untersuchung ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 stellt für das Plangebiet teilweise Wohnbaufläche und teilweise Gewerbefläche dar. Die Entwicklungsabsicht an einer reinen Gewerbenutzung besteht für dieses Gebiet nicht mehr. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Für die Berichtigung ist kein gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

6. Familienverträglichkeit

Die vorliegende Planung wurde im Jour Fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) am 23. Februar 2017 vorgestellt. Das Vorhaben wird als familienverträglich beurteilt.

7. Pro und Contra

Pro:
Mit der Umsetzung der Planung entsteht die Möglichkeit, eine innerstädtische Brachfläche im städtischen Gefüge als Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnangeboten neu zu entwickeln. Es werden Wohngebäude errichtet, die den heutigen Wohnanforderungen, wie Barrierefreiheit oder abwechslungsreichen Wohngrundrissen, gerecht werden. Ziel ist die soziale Mischung im Quartier. Diese Entwicklung stärkt sowohl den Stadtteil als auch die Stadt Halle (Saale) in ihrer Funktion als Oberzentrum. Das Wohnen in der (Innen)Stadt wird gestärkt und entspricht dem Ziel der doppelten Innenentwicklung.

Die sehr gute ÖPNV-Anbindung in der Beesener Straße/ Straße der Republik stellt eine echte Alternative zum MIV dar.

Contra:
Verkehrlich wird das Gebiet von der Bugenhagenstraße neu erschlossen und erzeugt dadurch zusätzlichen Verkehr. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf die Bewohnerschaft und deren Besucher und Besucherinnen beschränken wird, sodass es als unproblematisch eingeschätzt werden kann. Darüber hinaus wurde die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Bugenhagenstraße verkehrsrechtlich angeordnet, um die Zunahme der Schallemissionen zu minimieren.

<u>Anlagen:</u>

Anlage 1	Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 in der Fassung vom 19.03.2018
Anlage 2	Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 in der vom Fassung vom 19.03.2018
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 19.03.2018
Anlage 4	Faunistische Sonderuntersuchung (FSU) in der Fassung vom 22. November 2017
Anlage 5	Geotechnischer Bericht in der Fassung vom 20. Dezember 2016
Anlage 6	Untersuchungsbericht zu den durchgeführten Altlastenuntersuchungen in der Fassung vom 30. September 2014
Anlage 7	Ergebnis des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Stand: April 2016)