



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04258**  
Datum: 12.11.2018  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	04.12.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.12.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 195 Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße  
              - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,89 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.

René Rebenstorf  
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)
Nach Durchführung 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. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“  
**Aufstellungsbeschluss**

**1. Planungsanlass und -erfordernis**

**1.1. Planungsanlass**

Auf Antrag des Investors und des Grundstückseigentümers (Beschluss-Nr. VI/2018/04090) vom 09.07.2018 soll für den Bereich zwischen Begonien- und Muldestraße im Stadtteil Neustadt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das deckt sich mit dem Planungswillen der Stadt nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), weil das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) die Rückbaufläche in der Mulde-/Pleißestraße als geeigneten Standort für eine angebotsergänzende Wohnbebauung in Halle-Neustadt einordnet. Langfristiges Ziel der Stadt Halle (Saale) ist es, durch eine bauliche Verzahnung die Neustadt an die nördlichen Strukturen Heide-Süd und Weinberg-Campus anzubinden. Im Rahmen des Wettbewerbes Zukunftsstadt 2050 wurde der Bereich unter dem Aktionsfeld 3 „Innovationsquartier Muldestraße“ näher untersucht und als Standort für ein integriertes Wohn- und Arbeitsquartier vorgeschlagen.

**1.2. Planungserfordernis**

Das Plangebiet wurde bis in das Jahr 2008 als Schul- und Sportgelände genutzt. Auf dem Gelände befanden sich zwei Typenschulgebäude, zwei Turnhallen und ein Sportplatz. Infolge des Stadtumbaus wurden im Jahr 2011 die Schulgebäude sowie eine Turnhalle rückgebaut. So steht aktuell von diesem Schulkomplex nur noch die Turnhalle im südlichen Bereich des Areals an der Begonienstraße/Saaleaue. Südlich davon wurde in den 1990er Jahren eine Fernwärmestation der EVH GmbH errichtet. Bis auf die genannten Gebäude ist das Plangebiet unbebaut.

Das Plangebiet ist durchgängig von Straßen (Begonienstraße, Pleißestraße, Zur Saaleaue und Muldestraße) umgrenzt und somit verkehrlich erschlossen. In der näheren Umgebung herrschen eine fünfgeschossige, geschlossene Bebauung sowie eine elfgeschossige, offene Bebauung vor. Die Gebäude orientieren sich straßenbegleitend. Im Norden des Gebietes sind ein Garagenkomplex sowie der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Neustadt situiert. Die vorhandene bauliche Prägung des Plangebietes würde im Rahmen des § 34 BauGB nur eine straßenbegleitende Bebauung zulassen. Zielstellung der Stadt Halle (Saale) ist es jedoch, in diesem Bereich eine höhere Wohndichte zu erzielen um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche zu agieren. Das Grundstück soll somit auch in die Tiefe bebaut werden. Da eine derartige Verdichtung nicht aus der Prägung der näheren Umgebung abzuleiten ist, muss für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

**2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

**2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Neustadt in der Flur 4 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 3,89 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km Luftlinie. Es wird im Norden durch die Pleißestraße, im Osten durch die Werra- sowie durch die Muldestraße, im Süden von der Straße Zur Saaleaue und im Westen durch die Begonienstraße begrenzt.

## **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 2 dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,89 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen des Investors und eine städtebaulich zu ordnende Versorgungsfläche der EVH GmbH. Für angrenzende Flächen besteht kein Planungserfordernis, da dort die städtebauliche Entwicklung und Ordnung über den dort vorhandenen und anzuwendenden Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gewährleistet ist.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Wohnkomplex VIII des Stadtteils Neustadt und somit in einem der zuletzt errichteten Gebiete der Großwohnsiedlung. Direkt angrenzend an den Wohnkomplex III wurde der Bereich zur Versorgung der umliegenden Wohnnutzung mit Bildungs- und Sporteinrichtungen genutzt. Auf dem westlichen Bereich auf den Flurstücken 178/1, 178/2, 179 und 320 der Flur 4, der Gemarkung Halle-Neustadt, standen bis zum Jahr 2011 zwei typisierte Schulgebäude und zwei Turnhallen. Der östliche Bereich um das Grundstück 183 wurde als Sportplatz genutzt und war dementsprechend nicht bebaut. So stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) für den südlichen Bereich eine Gemeinschaftsfläche mit Zweckbestimmung Schule und für den nördlichen Bereich Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport dar. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung der Stadt Halle (Saale) ist die geordnete Schließung aufgrund damaliger sinkender Bevölkerungszahlen im Quartier und der Rückbau nicht mehr notwendiger Schulen sichergestellt worden. Dies wurde im Jahr 2011 mit finanziellen Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost vollzogen.

Die Turnhalle im südlichen Teil des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 178/2 der Flur 4, der Gemarkung Halle-Neustadt ist weiterhin erhalten und wird aktuell als Skatehalle (Fliparena) genutzt. Davor befindet sich auf dem Flurstück 320 der Flur 4, der Gemarkung Halle-Neustadt ein neu errichteter Parkplatz. Östlich der Turnhalle befindet sich ein Urban Gardening Projekt (Neutopia) und ein als BMX-Strecke genutzter Außenbereich der Fliparena (beides Flurstück 178/2 der Flur 4, der Gemarkung Halle-Neustadt). Südlich der Turnhalle auf dem Flurstück 178/1 der Flur 4, der Gemarkung Halle-Neustadt ist in den 1990er Jahren eine Fernwärmestation der EVH GmbH errichtet worden. Auf dem westlich benachbarten Flurstück 178/2, Flur 4, der Gemarkung Halle-Neustadt ist die östliche Abstandsfläche der Fernwärmestation mit Baulast gesichert. Die vorweg genannten Nutzungen sollen künftig erhalten bleiben. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bestand überplant.

Die Stadt Halle (Saale) berücksichtigt im Zuge der Planung einen möglichen verkehrstechnischen Ausbau der Begonienstraße. Dafür werden für eine eventuelle Veränderung bzw. Verbreiterung des Straßenquerschnitts (Fahrbahnbreite, Stellplätze, durchgehender Fuß- und Radweg) entlang der östlichen Straßenfront perspektivisch Flächen gesichert. Im Rahmen dieser Überlegungen wurde bereits beim Grundstücksverkauf darauf geachtet, dass der Geltungsbereich im westlichen Bereich einen Abstand von 10,30 m von der Straßenkante haben wird. Dadurch werden in den Geltungsbereich auch ca. 80 m<sup>2</sup> des Straßengrundstückes 34 der Flur 4, der Gemarkung Halle-Neustadt einbezogen.

Die umgebende Bebauung wurde in der zeittypischen Bauweise des Plattenbaus der frühen 1970er Jahre errichtet. Nördlich der Pleißestraße ist ein Garagenkomplex situiert, entlang der Werrastraße und der Muldestraße stehen fünfgeschossige Wohnbauten in geschlossener Bauweise. Im südlichen Bereich der Muldestraße stehen zwei elfgeschossige Wohnbauten in offener Bauweise. Westlich der Begonienstraße schließt eine fünfgeschossige Blockrandbebauung an.

Eine Neubebauung der seit mehreren Jahren ungenutzten Flächen mit Wohnungen und ergänzenden Einrichtungen stärkt die Funktion des Quartiers am Übergang zu den nördlich gelegenen Stadtbereichen Heide-Süd und dem Weinbergcampus. Ein differenziertes Wohnraumangebot soll die Vielfalt der Bewohnerstruktur erhöhen und somit das vorhandene Wohnumfeld aufwerten. Eine an den Bestand angelehnte Wegestruktur soll die benachbarten Quartiere besser vernetzen und die Freiraumqualitäten attraktivieren.

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

#### **3.1 Allgemeine Ziele**

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Erneuerung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland auf Rückbauflächen
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO
- Schaffung eines differenzierten Angebotes von Wohnungstypen und –größen und damit Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Erhalt und Bestandssicherung vorhandener sportlicher und sozialer Einrichtungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

#### **3.2 Städtebauliche Ziele**

- Schaffung von Wohnnutzungen und das Wohnen ergänzende Nutzungen im Quartier
- Ausschluss von Anlagen der Verwaltung und kirchlichen Nutzungen aufgrund der hohen Besucherintensität
- Ausschluss von Gartenbaubetrieben aufgrund des hohen Flächenverbrauchs in einem städtischen Quartier
- Ausschluss von Tankstellen aufgrund hoher Emissionsbelastung
- Sicherung einer gebietstypischen Höhenentwicklung und Schaffung einer städtebaulichen Höhendominante von maximal sieben Geschossen an der Ecke Pleißestraße/Begonienstraße
- Sicherung der Gemeinschaftsbereiche im südlichen Bereich des Plangebietes (Fliparena, BMX-Strecke, Urban Gardening)

#### **3.3 Grünordnerische Ziele und Umweltbelange**

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Bewertung der Schutzgüter einschließlich der Sicherung der Belange des Artenschutzes durch die Ermittlung von etwaigen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
- Abdeckung des Spielplatzbedarfs des Plangebietes mit der Errichtung eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes entsprechend der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) (2013)
- Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB):
  - o Weitestgehender Erhalt des Großbaumbestandes in den Grundstücksrandbereichen
  - o Überdeckung von offenen Stellplätzen durch Bäume (ein Baum je fünf Stellplätzen in direkter Zuordnung)
  - o Prüfung von Dach- und Fassadenbegrünungen
  - o Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das erforderliche Mindestmaß, Unterstützung von Versickerung und Abflussverzögerung

- Berücksichtigung des Standortes im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 200 der Saale) mit künstlicher Grundwassererhaltung (Vermeidung und Begrenzung von Schäden durch angepasste Bauweise)

### **3.4 Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung**

- Vermeidung neuer öffentlicher Straßenerschließungen im Plangebiet, eine innere Kfz-Erschließung wird nur über Privatstraßen erfolgen (Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen)
- Schaffung der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken und Unterbringung in Tiefgaragen
- Schaffung von Besucherstellplätzen auf den Privatgrundstücken
- Vernetzung des Quartiers mit der Nachbarschaft durch Sicherung von öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen (Festsetzung Wegerecht)
- Anknüpfung der geplanten Wege an das umliegende Wegenetz z.B. an den Fußgängerüberweg in der Begonienstraße
- Berücksichtigung eines perspektivisch möglichen Ausbaus der Begonienstraße und der Fortführung der straßenbegleitenden Baumpflanzung nach Norden
- Gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Netz
- Sicherung der vorhandenen Leitungsbestände (Abwasser, Fernwärme , Gas) und Berücksichtigung der dafür erforderlichen Schutzstreifen
- Anbindung an das vorhandene Trinkwasser- und Fernwärmeversorgungssystem
- Umgang mit städtischer Straßenbeleuchtung entlang vorhandener Wege im Plangebiet

## **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bestehen, da die Zulassungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmeter eingehalten werden. Weitere Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gibt es in der Umgebung nicht. Es handelt sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die zweimalige Einsicht in die Planung zu gewähren und sie weitestgehend einzubinden wird die Öffentlichkeitsbeteiligung als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage durchgeführt. Auch die Investoren sehen hierin eine Chance, dass dadurch die Akzeptanz für die Planung erhöht wird. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht zu erstellen und die städtebauliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

## **5. Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet befindet sich in dem laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt festgelegten Oberzentrum Halle. Der aktuelle regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle trifft für das Plangebiet keine speziellen Festlegungen. Der Entwurf der aktuellen Änderung des Regionalplanes einschließlich Umweltbericht vom 30.11.2017 ordnet das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz ein. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und im südlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier, in welchem bereits vorwiegend Wohnnutzungen vorherrschen, wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen. So wird dieser nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO berichtigt.

Das Plangebiet befindet sich in dem Stadtumbaugebiet „Neustadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau Ost“. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) ist das Plangebiet in der Karte „Teilraum Hallescher Westen“ als Bereich für Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Dadurch soll eine engere Verzahnung des Technologieparks Weinbergcampus mit dem Stadtteil Neustadt erreicht werden (Beschluss-Nr. VI/2017/03185). Detailliertere Aussagen erfolgen nicht.

Der Bereich um die Muldestraße ist bereits ein Aktionsfeld des Bundeswettbewerbes „Zukunftsstadt“ (Zukunftsstadt halle.neu.stadt 2050). Die Zielstellung des Aktionsfeldes 3 ein innovatives Wohn- und Arbeitsquartier zu entwickeln um eine bessere Vernetzung zwischen den benachbarten Stadtteilen zu erreichen, wird mit dem Bebauungsplan aufgegriffen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen keine weiteren vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene Planungen entgegen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung eines 200-jährigen Hochwassers (HQ200) der Saale.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben wurde am 20.09.2018 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Anwesenden begrüßen die beabsichtigte Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten, die der sozialen Vielfalt im Gebiet dient. Die Erweiterung des Erholungs- und des Freizeitangebotes durch die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes, der Erhaltung von Grün- und Wegevernetzungen sowie der Sicherung der Gemeinschaftsbereiche im südlichen Geltungsbereich wird begrüßt.

Die angedachte bauliche Verdichtung und der Neubau von ca. 400 Wohneinheiten werden zu einem spürbaren Bevölkerungszuwachs im Quartier führen. Da das Baukonzept auch den Aspekt der Familienfreundlichkeit aufgreift, ist zu erwarten, dass die Anzahl der Kinder zunehmen wird. Die Auswirkungen der Planungen auf den Kita- und Grundschulbedarf sind somit schon während der Planungsphase zu prüfen. Für die Grundschulen bestehen bereits zum aktuellen Zeitpunkt Kapazitätsgrenzen im betroffenen Schulbezirk. Möglicherweise kann, mit Blick auf die aktuellen Schuleinzugsbezirke, durch den Neubau der ca. 400 Wohneinheiten ein Grundschulneubau erforderlich werden.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein wichtiger Bestandteil um der Zielsetzung der Stadt Halle (Saale), den Weinbergcampus städtebaulich und funktional besser an den Stadtteil Neustadt anzubinden, gerecht zu werden. Weiterhin wird das Wohnraumangebot in Neustadt qualifiziert, der Bereich im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche nachverdichtet und die vorhandenen Bestandsnutzungen werden gesichert.

### **Contra:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zu einer Erhöhung der Wohndichte und somit zu einer Zunahme des Verkehrs im Quartier führen. Weiterhin wird eine unbebaute bzw. ehemals locker bebaute Fläche des Quartiers mit einer der Umgebung untypischen Bauweise verdichtet.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich

Anlage 3 Bebauungsvorschlag