



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04310**
Datum: 14.11.2018
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. 144 Wohngebiet an der Bugenhagenstraße
 - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ 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.

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) |
|---------------------|---|-------------|--------------------|---|
| 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:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“

Abwägungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 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.

1.2 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).

2. 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

3. 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).

4. 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.

Im Rahmen der erstmaligen Offenlage gingen sieben Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan ein. Die Stellungnahmen bezogen sich unter anderem auf die Lärmemissionen, welche von dem Vorhaben ausgehen würden, die Plausibilität des Schallgutachtens, die Ausmaße der definierten Baufelder sowie den gegenwärtigen Zustand des Straßenbelages und der Gehwege in der Bugenhagenstraße, welcher seitens der Öffentlichkeit kritisch bewertet wurde.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ergab sich ein erheblicher Überarbeitungsbedarf der Bebauungsplanunterlagen und der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der Vielzahl von Änderungen und der veränderten Ausgangsparameter der schalltechnischen Untersuchung war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

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 widerspiegeln. Daraus resultieren im Wesentlichen die vorgenommenen Anpassungen der Planzeichnung, der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die vorgenommenen vertiefenden Ergänzungen in der Begründung. In Folge der veränderten Immissionswerte erfolgte eine Anpassung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung sowie eine Präzisierung der textlichen Festsetzungen zu den immissionsschutzrechtlichen Aspekten hinsichtlich ihrer Bestimmtheit. Des Weiteren wurde das Baufeld für das Bestandsgebäude HB 14 im

straßenabgewandten rückwärtigen Bereich in Folge der Beteiligungsergebnisse analog des Baufeldes des Neubaugebäudes H12 verlängert. Weiterhin erfolgte eine zeichnerische Trennung der beiden in der Planzeichnung dargestellten Tiefgaragen. Des Weiteren erfolgte eine klarstellende Überarbeitung der Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilgebiete.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der faunistischen Sonderuntersuchung (FSU), welche zum Zeitpunkt der erstmaligen Offenlage noch nicht in finaler Fassung vorlag, in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Ferner wurden Ergänzungen zu der im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstelle sowie zur Straßenbeleuchtung in Folge der TÖB-Beteiligung in der Begründung vorgenommen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. Mai 2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ in der Fassung vom 19.03.2018 bestätigt und ihn gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (Beschluss-Nr. VI/2018/03920) wurde am 13. Juni 2018 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 12/2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4a Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 12/2018 am 13. Juni 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Zeitraum vom 21. Juni bis 23. Juli 2018. Wichtige Gründe, die eine Verlängerung der Frist der Offenlage gemäß Paragraph 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich gemacht hätten, lagen nach erfolgter Abwägung der relevanten Belange nicht erkennbar vor, da es sich um die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Brachfläche ohne zusätzliche öffentliche Erschließung handelt. Darüber hinaus handelte es sich um die erneute Offenlage, im Rahmen derer die Offenlagedauer gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauGB angemessen verkürzt werden kann.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist mit Schreiben vom 15. Juni 2018 erfolgt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB im Zuge der erneuten Beteiligung weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet. Seitens der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung vor.

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.

5. Familienverträglichkeit

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

6. 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 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.

Anlagen:

Anlage 1 Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 144, in der Fassung vom 09.10.2018