



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/04825**
Datum: 11.04.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.05.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.05.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum Südpark
Ortsteil Neustadt - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt.
2. Die Aufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt mit einer Fläche von ca. 1,17 ha. Der Geltungsbereich ist der Anlage 2 zu diesem Beschluss zu entnehmen.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 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)
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
Aufhebung Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Die ursprüngliche Bebauungskonzeption für das Wohngebiet „Am Südpark“ (bestätigt vom Rat des Bezirkes Halle am 10.04.1981) sah die Errichtung eines für Neustadt typischen Wohnkomplexzentrums im Bereich der heutigen östlichen Ernst-Hermann-Meyer-Straße vor. Hier sollten Dienstleistungseinrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf sowie Gastronomiebetriebe in einer eingeschossigen Funktionsunterlagerung und einem zweigeschossigen Solitärgebäude untergebracht werden. Die Überführung dieser ursprünglichen Planung in den Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt diente der planungsrechtlichen Sicherung dieser Konzeption. Die Entwicklungen im Wohnkomplex „Südpark“, u. a. die Errichtung des Versorgungszentrums am Zollrain, führten dazu, dass das geplante Wohnkomplexzentrum mit der angedachten Mischnutzung nicht realisiert wurde und auch nicht mehr benötigt wird.

Der aktuelle Planungswille der Stadt sieht für Teilbereiche des Zentrums eine stärkere freiraumplanerische Funktion vor. Im östlichen Bereich soll am Übergang zum Südpark eine gestaltete Grün- und Freifläche als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die Bewohnerinnen errichtet werden. Damit soll die Attraktivität des Wohngebietszentrums erhöht und eine qualifizierte Vernetzung mit den benachbarten Quartieren gefördert werden.

1.2. Planungserfordernis

Für den zentralen Bereich des Wohngebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt vor, der mit Bekanntmachung vom 29.01.1992 in Kraft getreten ist. Grundlage für den Bebauungsplan war die vom damaligen Büro für Städtebau und Architektur des Bezirkes Halle aufgestellte städtebauliche Bebauungskonzeption für das Wohngebiet „Am Südpark“. Die Fortgeltung dieser städtebaulichen Konzeption wurde am 29.05.1991 gemäß § 246a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 64 Bauzeichenverordnung (BauZVO) von der Stadtverordnetenversammlung Halle (Saale) beschlossen und somit in geltendes Baurecht überführt.

Der Bebauungsplan genügt nach heutiger Sicht nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen und widerspricht in seiner Zielstellung gegenwärtig dem Planungswillen der Stadt Halle (Saale). Dieser Planungswille ist auch dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) zu entnehmen, der für den östlichen Teilbereich bereits eine Grünfläche darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt soll ersatzlos aufgehoben werden, um die Bebauungsdichte nicht zu erhöhen und das Quartierszentrum durch eine attraktive Freiraumgestaltung aufzuwerten. Nach der Aufhebung richtet sich zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Aufhebungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk West der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Neustadt (Stadtviertel südliche Neustadt), in der Flur 7 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 1,17 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km Luftlinie.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Aufhebungsbereich ergibt sich vollständig aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt und ist in der Anlage 2 dargestellt. Er umfasst teilweise die Flurstücke 18, 27, 29, 103 und 116 der Flur 7 der Gemarkung Halle-Neustadt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im „Südpark“, dem IX. Wohnkomplex, der zwischen 1982 und 1986 erbaut wurde und somit das jüngste Wohngebiet der Großwohnsiedlung Neustadt ist. Vorrangiges Ziel bei der Erbauung war die kostengünstige und zügige Schaffung von Wohnraum. Die städtebauliche Qualität ist somit vor allem im Hinblick auf die Struktur und freiraumplanerische Gestaltung deutlich geringer als in den benachbarten Wohnkomplexen. Zusätzlich unterlag ein hoher Teil des Wohnungsbestandes seit der Wendezeit einem häufigen Eigentumswechsel mit oftmals geringem Interesse an Sanierungs- oder Stadtumbautätigkeiten. Die Folge ist ein überdurchschnittlicher Anteil von unsanierten und teilsanierten Wohnblöcken, mit viel Leerstand und extrem niedrigen Mieten. Daraus resultierten vermehrt Segregationsprozesse von einkommensschwachen Haushalten mit einem hohen Anteil an Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften.

Das ehemals angedachte Wohnkomplexzentrum mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden und der geplanten Mischnutzung wurde nie errichtet. Der Bebauungsplan weist sowohl Allgemeine Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO als auch Wege, Stellplätze und Spielflächen aus. Auf Grund des Bestands, der umliegenden Nutzungen und der ausreichend vorhandenen Versorgungseinrichtungen wird eine weitere Verfolgung der Ziele des Bebauungsplanes als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet. Vielmehr soll versucht werden, die hohe bauliche Dichte des Wohnkomplexes zukünftig nicht zu erhöhen und das Freiraumangebot zu qualifizieren.

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt im Wohngebietszentrum die Umsetzung einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zur Aufwertung der Gebietsmitte. Diese Freifläche soll einerseits als generationsübergreifender Treffpunkt und Ort der Kommunikation unter den Bewohnerinnen fungieren und andererseits den Wohnkomplex stärker mit dem östlich benachbarten Naherholungsgebiet des Südparks vernetzen. Dafür soll die sich im kommunalen Besitz befindliche Fläche im östlichen Teil des Aufhebungsbereiches, die aktuell als Parkplatz und Lagerfläche dient, genutzt werden.

Der Bereich ist aktuell hauptsächlich geprägt von öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen sowie auch von nicht gewidmeten öffentlich nutzbaren und privaten Verkehrsflächen. Von West nach Ost reihen sich die Wendeschleife des öffentlichen Nahverkehrs der Linien 34 und 40, ein gewidmeter, asphaltierter Parkplatz und eine als Parkplatz genutzte öffentliche Fläche in wassergebundener Decke aneinander. Als wichtige fußläufige Verbindungen führen verschiedene Wege in Nord-Süd- sowie auch Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Zwischen den genannten Verkehrsflächen befinden sich zahlreich begrünte Freiflächen.

Die Umgebung ist maßgeblich durch die vorhandene Bebauung geprägt, welche in der Bauweise des typisierten Plattenbaus errichtet worden ist. Nördlich grenzen zwei

sechsgeschossige Wohngebäude an das Plangebiet. Im Westen grenzt eine Kaufhalle an, die in den letzten Jahren ungenutzt war, aktuell aber wieder einer Nutzung zugeführt werden soll. Südlich grenzen ein mischgenutztes, sechsgeschossiges Gebäude und ein als Ärztehaus genutztes zweigeschossiges Gebäude (ehem. Ambulatorium) an den Geltungsbereich an. Des Weiteren befindet sich südlich angrenzend an das Gebiet ein Schulgebäude in dem die Christian-Gothilf-Salzman-Schule sowie die Grundschule Am Kirchteich untergebracht sind. Östlich schließt sich der Kirchteich und der Übergang zum Naherholungsgebiet Südpark an.

3. Planungsziele und –zwecke

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt wird das Ziel verfolgt, die Grün- und Freiflächen im östlichen Bereich am Übergang zum Kirchteich und zum Südpark zu erhalten und zu qualifizieren. Dies entspricht auch den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale).

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird der gesamte Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen sein. Ein dringendes und nachgeordnetes Planerfordernis liegt für den Bereich nicht vor, da er erschlossen und überwiegend bebaut ist. Eine weitere bauliche Entwicklung des Gebietes z.B. durch Erweiterungs- bzw. Umbauten sowie einer geringfügigen Nachverdichtung kann auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden. Das planeretzende Rechtsmittel des § 34 BauGB gewährt im Gebiet des aufgehobenen Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann somit nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern es muss auch ein Planverfahren durchgeführt und im Ergebnis die Aufhebung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden. Dies soll in Form einer Textsatzung (Textbebauungsplan) mit Darstellung des Aufhebungsbereiches geschehen. Da der baurechtliche Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert wird und die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Auf dieser Grundlage wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Die förmliche Beteiligung zum Entwurf wird in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf die Erstellung eines Umweltberichtes, auf die Angabe der umweltrelevanten Informationen im Zuge der Bekanntmachung und auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet.

Auf die Verfahrenswahl wird im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung des Bebauungsplanes hingewiesen.

5. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich in dem laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt festgelegten Oberzentrum Halle. Der aktuelle Regionale Entwicklungsplan (REP) 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 östlichen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich befinden sich im Bereich Darstellungen für kulturellen bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) können in Folge der Aufhebung divergierende Darstellungen angepasst werden.

Das Plangebiet befindet sich in dem Stadtumbaugebiet „Neustadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau Ost“. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) liegt das Plangebiet in der Karte „Teilraum Hallescher Westen“ im Bereich „Strategisches Projekt“. Die Konzepte zielen auf eine engere räumliche Vernetzung der Wohnkomplexe untereinander und mit den umliegenden Naherholungsgebieten ab. Speziell ist auch die engere Verzahnung mit dem Technologiepark Weinberg Campus avisiert. Detailliertere Aussagen erfolgen nicht.

Der Bereich liegt weiterhin innerhalb des Programmgebietes des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“. Mit Rückgriff auf die Ziele des ISEK's 2025 werden die räumlichen und bevölkerungsspezifischen Handlungsfelder weiter differenziert. Für den Wohnkomplex „Südpark“ steht dabei im Vordergrund, die bereits umgesetzten und die noch geplanten Maßnahmen zur Erhöhung der Freiraumqualität (z.B. Bolzplatz, Kleinkinderspielplatz „Am Kirchteich“ sowie Quartiersspielplatz) miteinander zu vernetzen. Der östliche Bereich der Quartiersmitte soll im Rahmen des Förderprogrammes „Soziale Stadt“ als Ort der generationsübergreifenden Begegnung und der Kommunikation umgestaltet werden (Fördermittel sind bereits in Aussicht gestellt).

Der Aufhebung 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 (HQ 200) der Saale.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 31.01.2019 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die Aufhebung des Bebauungsplanes als familienverträglich eingestuft.

7. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes betrifft sowohl die Rücknahme Allgemeiner Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO auf kommunalen Grundstücken als auch auf privaten Grundstücken. Es gilt darzulegen, inwieweit der rechtmäßige planerische Eingriff die Bodennutzbarkeit beeinflusst und ein Entschädigungsanspruch entsteht. Das Baugesetzbuch regelt in dem § 42 BauGB die Entschädigungsfolgen für die Fälle, dass durch die Änderung oder die Aufhebung von Bebauungsplänen eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes z.B. eine Einschränkung der Nutzung oder der Bebaubarkeit eintritt.

Auf den Grundstücksteilen im Geltungsbereich wird die zulässige Nutzung weit nach Ablauf der Plangewährleistungsfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB (sieben Jahre nach Zulässigkeit

der Nutzung) aufgehoben. Eine Entschädigung ist demnach nur für Eingriffe in eine bereits ausgeübte Nutzung auf dem Grundstück zu verlangen. Der Eingriff in die planungsrechtlich zulässige aber nicht ausgeübte Nutzung bleibt demzufolge unbeachtlich. Da die im Geltungsbereich liegenden privaten Grundstücksflächen keiner Nutzung unterliegen, entfallen etwaige Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB.

Dennoch kann angemerkt werden, dass sich kein mindernder Eingriff in die Bodennutzbarkeit der Grundstücke ergeben wird. Der Aufhebungsbereich wird in Folge der Planung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB betrachtet. Aufgrund der umliegenden Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen kann eine Bebauung in dem bisher zulässigen Maß möglich sein. Sowohl für die privaten als auch die kommunalen Eigentümerinnen ergeben sich keine bodenrechtlichen Einschränkungen oder wertmindernden Nachteile.

8. Pro und Contra

Pro:

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist ein wichtiger Bestandteil um der Zielsetzung der Stadt Halle (Saale), den Wohnkomplex „Südpark“ städtebaulich und funktional besser an die benachbarten Quartiere und Freiräume anzubinden, gerecht zu werden.

Contra:

Verlust der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption als einzig umsetzbare Variante des Wohnkomplexzentrums.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0