Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/05138**
Datum: 12.08.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.09.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 196 Wohnbebauung am Reideanger - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,8 ha.

3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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 ☐ ja ☐ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung: Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit: ☒ ja
Gleichstellungsrelevanz: ☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1. Planungsanlass

Anlass der Planung ist, dass die Fläche des ehemaligen Nutztiergartens westlich der Schneeberger Straße im Stadtteil Reideburg von dem Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle-Saalekreis nicht mehr genutzt wird. Die Gebäude sowie die baulichen Nebenanlagen innerhalb dieser Fläche wurden zurückgebaut. Die Fläche liegt nun brach.

Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

1.2. Planungserfordernis

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes ist es nicht dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zuzuordnen. Daher ist es erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen.

Ziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale), am nördlichen Rand des Stadtteils Reideburg. Es liegt westlich der Schneeberger Straße. Im Osten und Süden wird die Fläche von Wohnbebauung, im Westen durch noch in Nutzung befindliche bauliche Anlagen des Beruflichen Bildungswerkes e. V. Halle-Saalekreis und im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg eingefasst. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 Hektar und erstreckt sich über 170 Meter in nord-südlicher Ausdehnung und hat eine Tiefe von ca. 110 Meter in westlicher Richtung. Zur Sicherung der Erschließung von der Schneeberger Straße wird die nördliche Teilfläche des Flurstückes 37/16 der Flur 1 in der Gemarkung Reideburg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Büschdorf. Es umfasst das Flurstück 37/6 und eine Teilfläche des Flurstückes 37/16.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 34/29, Flur 1 der Gemarkung Büschdorf
- im Osten durch die angrenzende Schneeberger Straße sowie die südliche und westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 37/16, Flur 1 der Gemarkung Büschdorf

- im Südosten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 37/9, 38/4, 294 und 295, Flur 1 der Gemarkung Büschdorf
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 37/12, 297, 296 37/18, Flur 1 der Gemarkung Büschdorf
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 94, Flur 1 der Gemarkung Büschdorf

begrenzt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet war Teil des Nutztiergartens des Beruflichen Bildungswerkes e. V. Halle-Saalekreis. Die baulichen Anlagen und Wege wurden zurückgebaut. Das Gelände liegt nun brach. Innerhalb des Plangebietes haben sich Ruderalvegetation und Baumbestände entwickelt.

Westlich des Plangebietes werden die vorhandenen Gebäude und Freiflächen weiterhin vom Beruflichen Bildungswerk genutzt. Dort erfolgen überwiegend gärtnerische Arbeiten oder vorbereitende Arbeiten für Ausstellungen (z.B. für die Weihnachts- und Sommerausstellung in der Neuen Residenz Halle), die als nicht störend einzustufen sind.

Im Süden und Südosten grenzen Ein- und Zweifamilienhäuser mit ihren rückwärtigen Gärten an das Plangebiet. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Fläche 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
- Sicherung von brachliegenden Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Ansiedlung von Wohnnutzung
- Regelungen zur Zulässigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern

Städtebau:

- nachhaltige städtebauliche Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Einbindung in die bestehende Wohnbebauung

Verkehrserschließung:

- Sicherung der Erschließung über die Schneeberger Straße
- Haupterschließungsring als Mischverkehrsfläche mit entsprechendem Ausbaustandard (Grundlage Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen und Vorgaben der Stadt Halle (Saale)), die Klärung welche Teilflächen öffentliche bzw. private Verkehrsflächen werden, erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf
- Prüfung einer zweiten Anbindung an die Oelsnitzer Straße als zweiten Rettungsweg

Medientechnische Erschließung

- medientechnische Erschließung mit den erforderlichen Leitungen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (ausgehend von den in der

Schneeberger Straße vorhandenen Leitungen), Elektroversorgung incl. Straßenbeleuchtung etc.

- Prüfung, inwieweit Festsetzungen im Bebauungsplan zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wie Retentionsbecken, Dachbegrünung etc. erforderlich werden

Umweltbelange

- Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Fachgutachtens
- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse mittels Schallimmissionsprognose

Grünplanung:

- Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen zur Eingrünung des Plangebietes

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt.

Die im § 13b BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine Fläche, die i.S. des § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und für die die Zulässigkeit zur Wohnnutzung begründet werden soll.
- Bei der Plangebietsgröße von 18.400 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.
- 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 und für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB mit zweimaliger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Es ist vorgesehen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in Form einer verkürzten Offenlage durchzuführen. Im weiteren Verfahren erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage zum Entwurf, sowie die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gesetzgeber gibt für Bauleitplanverfahren gemäß § 13b Satz 2 BauGB Fristen vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist bis zum 31.12.2019 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) ist seit 12. März 2011 in Kraft.

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

zu entwickeln. (Z 28)“

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung des Ziels 28 des Landesentwicklungsplans.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wird derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten.

Im rechtskräftigen REP Halle finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden *(Z 5.1.2.8.).*

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)

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Neuordnung des Plangebietes im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum im Ordnungsraum Halle. Mit der Aufstellung des

Bebauungsplans werden flächensparende Strukturen gesichert und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

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. Dies gilt entsprechend für Bebauungspläne die gemäß § 13b BauGB aufgestellt wurden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)

Das ISEK 2025 der Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 im Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: 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 Osten, weist der Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ das Plangebiet 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.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen:

Der Stadtteil Reideburg ist dem Landschaftstyp „Sandflößbestimmte Ebenen und Platten“ zugeordnet und gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit des Halleschen Ackerlandes. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilgebiet 7 Dautzsch/Reideburg/Büschdorf. Dort wird formuliert, dass der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung im Halleschen Osten, westlich der Bundesautobahn A 14, liegt. Diese erstrecken sich gemäß der vorliegenden Planung (Flächennutzungsplan), auf die Randgebiete oder Restflächen zwischen bestehender Bebauung im Bereich Dautzsch und Büschdorf. Die historisch gewachsene Siedlung Reideburg bleibt in ihrem jetzigen Umfang im Wesentlichen erhalten.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wurde am 31.01.2019 im Rahmen des Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Im Ergebnis bestehen laut Auskunft der Sozialplanung bei Grundschul- und Kitaplätzen in Reideburg noch Reserven, so dass zusätzliche Kinderzahlen der erwarteten Größenordnung (ca. 50 Kinder) kein Problem darstellen sollten.

Weiterhin wurde festgehalten:

„Das Plangebiet ist nach gegenwärtigen Untersuchungsstand im Rahmen der Überarbeitung der Spielflächenkonzeption quantitativ (d.h. flächenseitig) gut mit öffentlichen Spielflächen ausgestattet, ein großer Spielplatz existiert in der Paul-Singer-Straße. Bei einem Zuwachs von ca. 50 Kindern ist die Versorgung quantitativ immer noch gut. Der nahegelegene kleine städtische Spielplatz in der Schwarzenberger Straße hat qualitativ allerdings noch Aufwertungspotential, denn er verfügt nur über eine sehr eingeschränkte Ausstattung (kleine Sandkiste, 2 Federwippgeräte).“

Im Laufe der Bearbeitung sollte diskutiert werden, ob sich der Investor auf freiwilliger Basis an einer Ausstattungsaufwertung dieses Spielplatzes beteiligen würde. Seitens der Stadt ist

zu ermitteln, welche Ausstattungsergänzung sinnvoll ist.

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.

In Abhängigkeit vom künftigen Planungskonzept können der Stadt Erschließungskosten sowie durch die Übernahme des ggf. zu ergänzenden Straßennetzes in die öffentliche Straßenbaulast, Kosten für die Unterhaltung der Straßen entstehen.

Darüber hinaus sind für die Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes Kosten für den Ausbau des Straßenbestandes, insbesondere für die Herstellung eines sicheren Schulweges und eines barrierefreien Zuganges zu den Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs, zu berücksichtigen.

8. Pro und Contra

Pro:

- Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung einer brach liegenden Fläche
- Schaffung von Wohnbauflächen in einem für die Wohnnutzung nachgefragten Stadtteil, u. a. durch die gute Anbindung an die Bundesautobahn A 14

Contra:

- die Versickerung und/oder die Einleitung von Niederschlagswasser in die nächste Vorflut sind noch zu lösen
- Das geplante Wohngebiet befindet sich in etwa 1 km Entfernung der nächtlichen Flugrouten des Flughafens Leipzig/Halle. Es werden voraussichtlich entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, deren Art und Umfang im Rahmen des Planverfahrens über ein Schallgutachten zu prüfen sind.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan
Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 196