



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/05246**
Datum: 13.08.2019
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. 73 Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau
 - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 30.04.2019 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 30.04.2019 wird gebilligt.

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)	2021 2021	11.100,00 12.800,00	1.54101 1.55101
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“

Satzungsbeschluss

Planungsanlass und Verfahren

Um nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung den Bereich des ehemaligen Zementwerkes Nietleben einer geordneten Bebauung zuzuführen und in diesem Zusammenhang auch den Nahtbereich Nietleben/Neustadt in der baulichen Entwicklung zu steuern, besteht ein Planungserfordernis. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Eislebener Straße/Soltauer Straße“ ist ein Teilbereich des ehemaligen Gewerbestandortes bereits zu einem beliebten Einfamilienhausgebiet geworden. Derzeit stellt das angrenzende, ungenutzte Grundstück einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Abriss einer alten ruinösen Halle und der Beräumung des Restbereiches des ehemaligen Zementwerkes eröffnet sich die Chance, einen weiteren attraktiven Standort für Eigenheimneubau im Nahtbereich zwischen Neustadt und Nietleben sowie in Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Heideseesee und Dölauer Heide zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Bei der Entwicklung zu einem Wohngebiet ergeben sich aufgrund der Lage des Gebietes Planungskonflikte, die ein Planerfordernis nach § 1 BauGB generiert haben. Dies betrifft vor allem die Altlastenuntersuchung, auf Grund des früher am Standort befindlichen Zementwerkes, die Regenentwässerung des Grundstücks, die innere Erschließung des Wohngebietes, das über die Bennstedter Straße an die Eislebener Straße angebunden ist, die Wegebeziehungen zum Heideseesee und zur Dölauer Heide sowie die Frage des Schallschutzes.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“ wurde am 18. Dezember 2013 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 9. Januar 2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 7. Juni 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 14. August 2017 bis zum 15. September 2017 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 8. August 2017.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2018 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2018 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. November 2018, in der Zeit vom 29. November 2018 bis zum 11. Januar 2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 22. November 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden nicht noch einmal mit dem Entwurf beteiligt, da sie zum Vorentwurf beteiligt wurden und in den damaligen Stellungnahmen Zustimmung geäußert hatten.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt. Hinweise der EVH GmbH zu einem neuen Trafostandort wurden in der Planzeichnung der Satzungsfassung berücksichtigt. Hinweise der HWS GmbH zu vorliegenden aktuellen Planungen zur Niederschlagswasserableitung und zu Freihaltebereichen, der unteren Landesentwicklungsbehörde zur korrekten Benennung von landesplanerischen Vorgaben, der unteren Immissionsschutzbehörde zur Aktualisierung einer DIN zur Bauausführung und des FB Bauen zur Nutzung von Seitenstreifen wurden berücksichtigt und in der Begründung zur Satzungsfassung präzisiert. Nicht berücksichtigt wurden Hinweise der HWS GmbH zu einem Graben, da dieser nicht vorhanden ist, des FB Sicherheit zu Sichtkontakten von Hauseingangsbereichen zu Verkehrsflächen, da alle Baufelder mindestens einen Abstand von 4 m von Verkehrsflächen haben, einer fehlenden Wendeanlage für das Müllfahrzeug an einer Sackgasse, da diese Sackgasse nicht der Erschließung von Grundstücken dient und deshalb nicht angefahren werden muss und der Forderung des DLZ Klimaschutz nach Dachbegrünung, da es dafür in dem konkreten Fall keine bauplanungsrechtliche Grundlage gibt, die den Grundätzen der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit entspricht. Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren. Deshalb mussten diese Hinweise nicht berücksichtigt werden.

Planungsziel

Durch den vorhandenen Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhausbebauung einerseits und die Möglichkeit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes andererseits und damit zusätzlich eine Aufwertung des bereits realisierten angrenzenden Wohngebietes, ergibt sich an diesem Standort die Chance einer neuen städtebaulichen Ordnung und der Entwicklung eines attraktiven Wohnungsstandortes. Das Gebiet liegt am Rand des vorwiegend dörflich geprägten Stadtteiles Nietleben sowie benachbart zu neuen Einfamilienhausgebieten. Die zukünftige Baudichte soll deshalb mittels einer entsprechenden Grundflächenzahl an die Umgebung angepasst werden und eine großzügige Durchgrünung des Wohngebietes garantieren. Dazu sollen erhaltenswerte ortsbildprägende Grünstrukturen, insbesondere geschützte Biotope, in das Planungskonzept integriert werden. Aufgrund des hohen Anteils an privaten Grünflächen (Vor- und Hausgärten) auf den Baugrundstücken sind öffentlich nutzbare Grünflächen und straßenbegleitende Baumpflanzungen hier von untergeordneter Bedeutung und nicht zwingend vorzusehen. Auf die Anlage eines Spielplatzes kann verzichtet werden, da in der Umgebung für ältere Kinder ausreichend Frei- und Aufenthaltsflächen, wie z. B. am Heidensee, vorhanden sind.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden im Jour fixe Familienverträglichkeit am 8. Mai 2013 als familienverträglich beurteilt.

Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen wurden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorenschaft getragen. Gleiches gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen. Als Folgekosten der Planung fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Ausgleichs- bzw. Grünflächen an.

Pro und Contra

Pro:

Ein brach liegendes Grundstück kann für eine attraktive Nutzung in einem nachgefragten Stadtteil reaktiviert werden. Es werden Flächen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bereitgestellt.

Contra:

Der Verkehr in der Eislebener Straße wird insgesamt geringfügig zunehmen, insbesondere werden die Anliegenden am Abzweig Bennstedter Straße mit einer Verkehrszunahme zu rechnen haben, da dort die Ein- und Ausfahrt des neuen Wohngebietes angeordnet werden sollen. Dieser Abzweig wurde jedoch schon mit der Erschließung des Wohngebietes an der Bennstedter Straße hergestellt und ist damit vorgegeben.

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 73, Fassung vom 30.04.2019

Anlage 2 Begründung, Fassung vom 30.04.2019