



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00029**
Datum: 28.10.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|------------------------------------------|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 12.11.2019 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 27.11.2019 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 88.2 Gießereidreieck, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 88.2 „Gießereidreieck“, 1. Änderung aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren 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

Bebauungsplan Nr. 88.2 „Gießereidreieck“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Planungsanlass

Im Bebauungsplan Nr. 88.2 „Gießereidreieck“ regeln Festsetzungen eines Gehrechts sowie Fahrrechts für Radfahrende das Nutzungsrecht auf den betreffenden Flächen für die Allgemeinheit. Dieses Wegerecht betrifft sowohl eine Nord-Süd Wegeverbindung in Verlängerung der Südstraße als auch eine Ost-West Wegeverbindung zwischen Turm- und Liebenauer Straße. Innerhalb des Wohnquartiers Max-Maerker-/Carl-Wentzel-Straße sind die Wege seit kurzem bebauungsplankonform hergestellt und werden sowohl von der Anwohnerschaft als auch der Öffentlichkeit genutzt. Allerdings ist der Lückenschluss der Nord-Süd-Achse zwischen dem Wohnquartier zur Südstraße über die Kleingartenanlage „An der Johanneskirche“ noch nicht hergestellt. Ein Ausbau bzw. eine Verbreiterung dieses Wegeabschnittes durch die Kleingartenanlage ist vorbereitet und könnte kurzfristig umgesetzt werden.

Das Konzept der öffentlichen Durchwegung basiert auf den Abstimmungen der Projektentwicklerin des Wohnungsbauvorhabens sowie des Eigentümers der Flächen der Kleingartenanlage mit der Stadt Halle in den Jahren 2002 – 2005. Auf Wunsch der Wohnungsbauinvestorin sollten die Nord-Süd und Ost-West ausgerichteten Grünzäsuren als private Grünflächen umgesetzt werden, da dies dem grünordnerischen Ausgleichserfordernis auf Grund der dichten Wohnbebauung der übrigen Grundstücksflächen entsprach. Die fußläufige Anbindung des neuen Quartiers sollte über Wegeverbindungen innerhalb der privaten Grünflächen erfolgen, deren Nutzung auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollte.

Der Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 88.2 in Bezug auf das Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Öffentlichkeit würde die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der privaten Grundstücke erforderlich machen. Dagegen wenden sich Vertreterinnen und Vertreter der Eigentümergemeinschaft des Wohnquartiers Max-Maerker-/Carl-Wentzel Straße mit der Begründung, dass die öffentliche Nutzung der Wege eine untragbare finanzielle Belastung für die Eigentümerinnen und Eigentümer darstelle, die öffentliche Zugänglichkeit eine übermäßige Verschmutzung im Quartier hervorruft, die angrenzende Schallschutzwand Graffitiprojektionsfläche sei und über diese Wege bereits Einbrüche in die Privatgrundstücke erfolgten. Die betroffene Anwohnerschaft und die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wegeflächen begehren daher eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Herausnahme des planungsrechtlich festgesetzten Gehrechts und Fahrrechts für Radfahrende. Der Verpflichtung zum Vollzug des Gehrechts und Fahrrechts für Radfahrende mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit in die entsprechenden Grundbücher soll damit entgegengewirkt werden.

1.2. Planungserfordernis

Die Anwohnerschaft des Wohnquartiers Max-Maerker/Carl-Wentzel-Straße machen u.a. Bedürfnisse der öffentlichen Ordnung und allgemeine Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung geltend. Hieraus kann ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes abgeleitet werden.

Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB hat u.a. folgende wesentliche Kriterien zu erfüllen:

- Die Bauleitplanung muss bodenrechtliche Ziele verfolgen: Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes hat bodenrechtlichen Bezug, denn Regelungsinhalt soll die Einschränkung von Nutzungszulässigkeiten auf privaten Grundstücken sein.
- Mit der Aufstellung des Planungsrechts soll die Umsetzung einer städtebaulichen Konzeption gesichert werden: städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungskonzepte der Gemeinde finden regelmäßig im Flächennutzungsplan (FNP) ihren Ausdruck. Für den Bereich der Wohnquartiere Max-Maerker- und Carl-Wentzel-Straße weist der FNP Wohnbaufläche aus. Außerdem geht der FNP von einer Weiterführung der Achse der Südstraße bis zum Lutherplatz, mit der Zweckbestimmung Grünfläche aus. Das Konzept konnte im Bauleitplanverfahren Nr. 88.2 aufgrund des betrieblichen Bestands des Armaturenwerks am Standort nicht vollständig umgesetzt werden. Eine direkte Durchgängigkeit des Plangebietes von Nord nach Süd war damit nicht mehr möglich. Das Planerfordernis für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88.2 ergibt sich in diesem Zusammenhang aus der verhinderten Umsetzbarkeit der städtebaulichen Ziele, die hier im Detail anzupassen sind. Die Sinnhaftigkeit der fragmentierten öffentlichen Begehrbarkeit der privaten Grünflächen ist zu hinterfragen und eine Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen ist zu führen.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 0,5 Hektar. Das Plangebiet wird im Norden durch die Südstraße, im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Armaturenwerkes, im Westen durch die Liebenauer Straße bzw. das Wohnquartier Carl-Wentzel-Straße und im Osten durch die Turmstraße bzw. das Wohnquartier Max-Maerker-Straße begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung bildet den als private Grünfläche innerhalb des Wohnquartiers ausgewiesenen Bereich ab, sowie dessen Verlängerung nach Norden durch die Kleingartenanlage „An der Johanneskirche“ bis zur Südstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Die die Kleingartenanlage „An der Johanneskirche“ sowie das Wohnquartier Max-Maerker-/Carl-Wentzel-Straße querenden Nord-Süd- und Ost-West-Wegeverbindungen sind Bestandteil privater Grünflächen. Die privaten Gemeinschaftsflächen im Bereich des Wohnquartiers dienen der Unterbringung von Kinderspielmöglichkeiten zur Deckung der Bedarfe aus dem Wohnquartier selbst. Die innerhalb der privaten Grünflächen verlaufenden Wege haben Verbindungsfunktion für Quell- und Zielverkehr von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrenden in das und aus dem Gebiet heraus.

Darüber hinaus werden die privaten Wege aber auch verstärkt von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrenden genutzt, die das Gebiet abseits des motorisierten Verkehrs nur queren bzw. tangieren. Die mit der Nutzung durch die Allgemeinheit verbundenen Begleiterscheinungen, wie erhöhter Verschleiß, Abnutzung und Verschmutzung der privaten Anlagen, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer dazu veranlasst, sich einem Vollzug des planungsrechtlich festgesetzten Geh- und Fahrrechts für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit durch Dienstbarkeitseintragung im Grundbuch entgegenzustellen, mit dem Ziel, die Nutzung der Wege für die Allgemeinheit auszuschließen.

Für die Allgemeinheit existieren weiterhin uneingeschränkt die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlich gewidmeten Verkehrsraums der umliegenden Straßen und Wege. Der Ziel- und Quellverkehr der südlichen Innenstadt lässt sich grundsätzlich auch auf den vorhandenen Verkehrsflächen abwickeln.

3. Planungsziele und -zwecke

- Vollständige Herausnahme des im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Nord-Süd- und Ost-West- ausgerichteten privaten Grünflächen (im Bereich des Wohnquartiers und der Kleingartenanlage).

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- die Zulässigkeit für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird weder vorbereitet noch begründet,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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 Änderung des Bebauungsplans widerspricht dem Ziel Z 28 des Landesentwicklungsplans nicht.

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 gemäß 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.).

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) weist den durch die Änderung betroffenen Bereich als Grünfläche sowie als Wohnbaufläche aus. Die Änderungsziele des Bebauungsplanes stehen mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes im Einklang, da die bestehende Flächennutzung Grünfläche bzw. wohnungsnaher Freiraum erhalten bleibt.

Sanierungsgebiet Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88.2 befindet sich im Geltungsbereich der seit 2002 rechtswirksamen Sanierungssatzung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ (Sanierungsgebiet Nr. 2) wird seit dem Jahr 2002 im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ziel ist u.a. die „*Schaffung und Erweiterung von Fuß- und Radwegeverbindungen*“.

Die allgemeinen Sanierungsziele der Sanierungssatzung Nr. 2 wurden im Jahr 2007 über die Festlegungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes innerhalb des Sanierungsgebietes präzisiert. Sanierungsziel für das dort definierte Handlungsfeld 13 war u.a.: „ ... der Neubau mit modernen Reihenhäusern in innerstädtischer Lage; *Vernetzung von Wegebeziehungen und Grünstrukturen* ... "

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.

Mit dem ISEK 2025 wurden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nr. 2 erneut präzisiert. Als Thematisches Handlungsfeld wurde der Aspekt der Vernetzung des öffentlichen Raumes in den Vordergrund gestellt (Seite 267):

- *„Die Vernetzung der Freiflächen untereinander, der Bezug der Wohngebiete zum Naturraum und zu den benachbarten Stadtvierteln sollen weiter gefördert werden. Eine qualitätsvolle Grün- und Wegevernetzung dient sowohl Besuchern als auch Bewohnern der Stadt. Neben den großen Stadtteilverbindungen sind auch kleinräumige Fuß- und Radwegevernetzungen geeignet, das Leben im Viertel attraktiver zu gestalten, Nutzungs- und Erholungsangebote der Umgebung besser zu erschließen und teilweise noch vorhandener Isoliertheit von Wohngebieten entgegenzuwirken. Grün geprägte Rad- und Fußwege stärken den ökologischen Verbund und sind ein Beitrag zur klimaverträglichen Stadtentwicklung.“*

Dem Vernetzungsgedanken des ISEK und der Sanierungsziele wird mit der Änderung des Bebauungsplanes widersprochen. Daher sind parallel zur Änderung des Bebauungsplanes auch die Sanierungsziele für diesen Bereich zu ändern.

Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale)

Am 30.10.2013 hat der Stadtrat die neue Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/11160). Damit liegt eine aktuelle Handlungsgrundlage vor, mit deren Hilfe die Stadt in den kommenden Jahren Schritt für Schritt fahrradfreundlicher werden soll. Bestandteil der städtischen Radverkehrskonzeption ist als langfristige Radroutenführung die Verlängerung der Südstraße durch die Kleingartenanlage „An der Johanneskirche“ und durch die mit Wegerecht belegten Privatwege innerhalb des Wohnquartiers Max-Maerker-/Carl-Wentzel-Straße. Die Radverkehrskonzeption wird mit der aktuellen Überarbeitung an diesem Punkt angepasst.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Mit der geplanten Änderung ändert sich an dem Status quo nichts. Die Familienverträglichkeit ist daher nicht negativ berührt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine finanziellen Auswirkungen.

8. Pro und Contra

Pro:

- Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes legitimiert den Ausschluss der Öffentlichkeit von der Benutzung der Nord-Süd- und Ost-West-Wegeverbindungen. Darüber ist ein Zugewinn an gefühlter Sicherheit und Ordnung innerhalb des Quartiers Max-Maerker-/Carl-Wentzel-Straße für die Anwohnerschaft als auch für die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner zu erwarten.
- Der Ausschluss der Öffentlichkeit von der Benutzung der Privatwege lässt, aufgrund dann geringerer Frequentierung der Wege, einen niedrigeren Unterhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Eigentümerinnen und Eigentümer erwarten.
- Die heutigen Eigentümerinnen und Eigentümer waren bei der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht in der Situation, dass sie Einwände gegen die getroffenen Festsetzungen hätten erheben können – alle Kaufverträge wurden erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen. Die Kaufverträge und Bauunterlagen der Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer enthalten zwar entsprechende Hinweise auf das Geh- und Fahrrecht, der tatsächliche Inhalt dieser Festsetzung wurde den neuen Eigentümerinnen und Eigentümern nach deren

Angaben nicht bewusst. Die vorgesehene Änderung berücksichtigt die erst jetzt vorgebrachten Belange.

Contra:

- Das Konzept der öffentlichen Durchwegung basiert auf den Abstimmungen der Projektentwicklerin mit der Stadt Halle in den Jahren 2002 – 2005. Mit der Bebauungsplanänderung wird die rechtliche Möglichkeit zur Durchsetzung der Nutzbarkeit der Wege für die Allgemeinheit aufgegeben.
- Die geplante Nutzbarkeit der von den öffentlichen Straßen separierten Fuß- und Radwegen ist für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende nicht möglich.
- Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrende erfolgten auch vor dem Hintergrund einer besseren Verknüpfung der bestehenden Wohnquartiere östlich und westlich des Geltungsbereiches. Es sollten Quartiersverbindungen auf kurzem Wege ermöglicht werden. Dieses Ziel wird mit der Änderung des Bebauungsplanes aufgegeben.

Anlagen:

1. Übersichtskarte
2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 88.2 „Gießereidreieck“, 1. Änderung