



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00030**
Datum: 04.12.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.01.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.01.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 192 Reideburg, Wohnbebauung an der Riesaer Straße
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 192 „Reideburg, Wohnbebauung an der Riesaer Straße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,69 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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. 192 „Reideburg, Wohnbebauung an der Riesaer Straße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Die Riesaer Straße befindet sich in der Stadt Halle (Saale) in Reideburg, dem am östlichsten gelegenen Stadtteil. Entgegengesetzt zum innerstädtischen Siedlungsbereich mit dem Kennzeichen eines verdichteten Geschosswohnungsbaus, befinden sich in dem dörflich geprägten Stadtteil vor allem Einfamilienhausbauten aus unterschiedlichen Zeitepochen. So existieren im unmittelbaren Umkreis der Riesaer Straße, Gebäude aus den Jahren um 1930, 1980 und 2000.

Im Zuge von Stadterweiterungsprozessen, die auch im Stadtteil Reideburg gewirkt haben, entwickelten sich auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen Gebäude zur Wohnnutzung, die sich teilweise zur offenen Landschaft hin orientierten. Entlang der Riesaer Straße entstanden somit in den frühen 1980er Jahren einige Wohnhäuser am Rand des Stadtteils Reideburg, die sich jedoch ungleich weit hin zur Landschaft orientieren.

Ein Teil der Bestandsgebäude an der Riesaer Straße wird von einem nicht befestigten, wassergebundenen Straßenabschnitt erschlossen.

Die Fläche an der Riesaer Straße, die sich zwischen zwei Siedlungsabschlüssen zur Landschaft hin öffnet, wurde im Zeitverlauf von Seiten verschiedener Investitionsinteressenten als potenzielles Bauland angesehen und bezüglich einer Entwicklung bei der Stadt Halle (Saale) angefragt.

Aufgrund der exponierten Lage und der Umgebungsbebauung gestaltete sich die planungsrechtliche Einschätzung zunächst diffizil, sodass der Bebauungsplan als Mittel der abschließenden Klärung eingesetzt wird.

Die Schaffung von Baurecht für privaten Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern, die Abrundung der Siedlungskante sowie die Ertüchtigung der Riesaer Straße in einem Teilbereich und die geordnete städtebauliche Entwicklung zu regeln sind Ziele des Planverfahrens.

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.

Auch wird im vorliegenden Fall nicht den Kriterien des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, entsprochen, aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit sieben Doppelhäusern, der ungesicherten Erschließung und der Notwendigkeit der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Daher ist es erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen.

Die Aufgabe einer Bauleitplanung ist es im Sinne des § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der gemeindlichen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) ist das Werkzeug, um dieses in § 1 Abs. 1 BauGB formulierte Ziel erfüllen zu können. Die Gemeinde soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfolgt.

Für Vorhaben, die der Schaffung von privatem Wohnraum im Stadtteil Reideburg dienen, soll nunmehr die planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

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

Der Stadtteil Reideburg besteht aus den zusammengewachsenen Dörfern Reideburg, Burg bei Reideburg, Sagisdorf, Kapellenende, Krondorf und Schönnewitz. Dementsprechend unterschiedlich ist die dortige Baustruktur, wobei eine offene Bauweise vorherrschend ist. Die dominierende Gebäudetypologie ist der Solitär, meist als Einfamilienhaus konzipiert.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale), am östlichen Rand des Stadtteils Reideburg. Es liegt südöstlich des Ortskerns von Reideburg. Die Fläche besteht aus den Flurstücken 143/15 Teilfläche, 143/22 Teilfläche 143/29, 143/31, 143/33 sowie 6031 in der Flur 11 der Gemarkung Reideburg und hat eine Größe von ca. 0,69 Hektar. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Norden, Süden und Westen wird die Fläche von Wohnbebauung umgeben. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 100 Meter in nördlicher Ausdehnung und hat eine Tiefe von ca. 70 Metern in östlicher Richtung. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Wohnweg Riesaer Straße, der von dem HAUPTerschließungsring im Westen abzweigt.

Die im Detail zu beplanenden Flächen befinden sich

- Zwischen den Flurstücken 143/4 und 143/34 für die Wohnbebauung,
- Auf Teilstücken der Flurstücke 143/15 und 143/22 für die Straßenertüchtigung.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 143/3 und 143/4,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 146/1,
- im Süden durch die angrenzende Riesaer Straße (Flurstück 143/15),
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 143/32, 143/30 143/28 und 143/26

begrenzt und befindet sich in der Flur 11 der Gemarkung Reideburg.

Der räumliche Geltungsbereich der Fläche zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 192 „Reideburg, Wohnbebauung an der Riesaer Straße“ ist in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zum großen Teil brach. Im nördlichen Teil des Plangebietes haben sich Gehölzstrukturen und Baumbestände entwickelt. Der südliche Teil wird als Grünland genutzt. Im Norden, Westen und Süden grenzen Ein- und Zweifamilienhäuser mit ihren rückwärtigen Gärten an das Plangebiet. Im Osten befindet sich eine Ackerfläche, die den Übergang zwischen dem bebauten Stadtgebiet und dem offenen Landschaftsraum bildet.

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 einem bebauten Gebiet, in einer nachgefragten Lage und mit einer sehr guten Anbindung an die Bundesautobahn A 14 im Sinne des Wohnungspolitischen Konzeptes,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Ansiedlung von Wohnnutzung,
- Regelungen zur Zulässigkeit von Doppelhäusern.

Städtebau:

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

Verkehrerschließung:

- Sicherung der Erschließung über die Riesaer Straße, als öffentliche Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit und mit entsprechendem Ausbaustandard (Grundlage ist die Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen und Vorgaben der Stadt Halle (Saale)),
- Innere Erschließung als Privatstraße.

Medientechnische Erschließung:

- medientechnische Erschließung ausgehend von den in der Riesaer Straße vorhandenen Leitungen,
- Prüfung, inwieweit Festsetzungen im Bebauungsplan zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers möglich und erforderlich sind,
- Prüfung, ob Dach- und Fassadenbegrünungen möglich und erforderlich sind.

Umweltbelange:

- Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Fachgutachtens.

Grünplanung:

- Prüfung der Erhaltung von Bestandsgrün,
- Eingrünung als Abgrenzung nach Osten und zur Ackerfläche.

Klimaschutz:

- Prüfung, ob Dach- und Fassadenbegrünungen möglich und erforderlich sind,
- Teilweise Entsiegelung einer bestehenden versiegelten Fläche.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Plangebiet sind die Tatbestände für ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB und darauf aufbauende Verfahren nicht eindeutig erfüllt.

Das Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und grün geprägt. Das Vollverfahren wird gewählt, weil im Umweltbericht eine umfassende Bestanderfassung von Natur und Landschaft erfolgt und durch die Eingriff-Ausgleich-Regelung eine

Kompensation für die Eingriffe erfolgt, z.B. auch für Versiegelung von vorher unversiegelten Flächen oder ein Ersatz von Gehölzen über die Baumschutzsatzung hinaus.

Weiterhin werden im Verfahren folgende Feststellungen beachtet.

- Das Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und Teile des Planbereiches liegen seit mehreren Jahren brach, sodass sich hier die Natur weiter entwickeln konnte und Hecken sowie Gehölze vorzufinden sind.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Biotopstrukturen mit geschützten Tierarten angesiedelt haben.
- Eine Bilanzierung von Biotopstrukturen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist erforderlich.
- Im Rahmen des Umweltberichtes sollen Biotopstrukturen aufgenommen und kartiert werden.
- Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Untersuchung hinsichtlich betroffener Brutvögel und des Vorhandenseins von „Quartierbäumen“ notwendig.

Das Planverfahren soll somit auf der Grundlage der §§ 2 ff BauGB als Verfahren zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes, d.h. im Vollverfahren mit Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung sowie zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll hierbei über eine öffentliche Auslegung erfolgen.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan setzt in Z 36 Halle (Saale) als Oberzentrum fest (vgl. S.176).

G 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird, dabei soll das Querschnittsziel der Familienfreundlichkeit bereits in den Planungsphasen berücksichtigt werden (S. 163)

Z 4 Innerhalb und zwischen den Planungsregionen mit ihren unterschiedlichen Strukturen sind ausgewogene Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen zu entwickeln. (S. 165)

Z 6 In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. (S. 165)

Z 7 Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. (S. 166)

Z 9 Verdichtungsräume im Land Sachsen-Anhalt sind die engeren Stadt-Umland-Bereiche der Städte Magdeburg und Halle (Saale). (S. 166)

Z 10 Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln. (S. 166)

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Z 22 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. (S. 172)

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 (vgl. S. 173).

Aus dem Landesentwicklungsplan geht Halle (Saale) als Zentraler Ort und Oberzentrum hervor (vgl. S. 176).

Z 28 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. (S. 174).

Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan stellt grundsätzlich auf den Landesentwicklungsplan ab.

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 der Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten. Dieser wurde am 25.06.2019 von der Regionalversammlung beschlossen.

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 wird die Inanspruchnahme von Boden reguliert und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK Halle 2025)

Strategische Ziele und strategische Leitlinien der künftigen Stadtentwicklung sind:

Erhalt von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum sowie insgesamt eine familien- und studierendenfreundliche Stadtentwicklung als Standortfaktor (S. 25f.)

Einwohnerentwicklung

Im Gegensatz zur ausbildungsorientierten Wanderung hängen die arbeits- und wohnungsmarktorientierten Wanderungsbewegungen der 30- bis 45-Jährigen vom Arbeitsplatzangebot in der Region Halle und dem Angebot an nachgefragtem Wohnraum ab (S. 44).

Die dörflich- bzw. von Einfamilienhaussiedlungen geprägten Stadtviertel nehmen unterschiedliche Entwicklungen, die mit dem Entstehungsalter der Siedlungen, der jeweiligen Lagequalität und der Eigenheimbautätigkeit bzw. dem diesbezüglichen Flächenangebot korrespondieren (S. 48).

Die Stadtviertel entwickeln sich jedoch nicht vollständig individuell, sondern lassen sich nach gemeinsamen Entwicklungsmerkmalen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu Typen zusammenfassen.

Typ 2: In diesem Entwicklungstyp balancieren sich Wanderungsgewinne und natürliche Bevölkerungsverluste aufgrund höherer Anteile Älterer aus. Dieser Typ ist in stabilen Großwohnsiedlungsbereichen, am Rande der Innenstadt und in attraktiven Einfamilienhauslagen mit moderater Neubautätigkeit zu finden (S. 54).

Wohnbauflächenentwicklung und Erhöhung der Wohneigentumsquote:

Bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen: Ein guter Teil der Nachfrager im Einfamilienhausbereich sucht die klassische Form des frei stehenden Einfamilienhauses. Nach dem Höhepunkt der diesbezüglichen Bautätigkeit in Halle um das Jahr 2000 mit Angeboten im einfachen bis mittleren Preissegment gewinnt das mittlere bis obere Marktsegment in den letzten Jahren und künftig an Bedeutung.

Im oberen Marktsegment für Einfamilienhäuser stimmen Nachfrage und Potenzial fast überein (leichtes Angebotsdefizit), allerdings nur unter der Voraussetzung, dass auch Potenzialflächen, die bisher nicht für den Wohnungsbau vorgesehen sind, zeitnah zu Wohnbauflächen umgenutzt werden können (S.105).

Im Teilraumkonzept Hallescher Osten werden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen im Stadtteil Reideburg dem Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ zugeordnet. Bei der Entwicklung dieser Flächen sind alle Belange, u. a. Lärmschutz, zu untersuchen. Das Plangebiet liegt an keiner Hauptverkehrsstraße. Gemäß dem Umweltatlas und des Schallimmissionsplanes der Stadt Halle (Saale) befindet sich das Plangebiet in keinem von Lärmemissionen belasteten Bereich.

Südöstlich außerhalb des Plangebietes wird die Freihaltetrasse für die Ortsumgehung Reideburg dargestellt. Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes Halle 2025 gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02350). Im Rahmen der Untersuchung zum Hauptstraßennetz wurden die Ortsumgehungen auf ihre Wirkung im Netzzusammenhang hin geprüft. Für die Ortsdurchfahrten Reideburg und Büschdorf sind nach Fertigstellung der Osttangente Entlastungen zu erwarten. Bis dahin wird die Trassenfreihaltung empfohlen. Nach der Fertigstellung der Europachaussee sollte nun eine erneute Prüfung erfolgen, ob die erwarteten Entlastungen eingetreten sind und somit auf die Ortsumgehung verzichtet werden kann.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (in Kraft seit dem 10.09.1998) der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen: Der Stadtteil Reideburg ist dem Landschaftstyp „Sandlößbestimmte 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 im März 2018 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt und als familienverträglich eingestuft. Weiterhin wurde im Jour Fixe darauf hingewiesen, dass das öffentliche Spielangebot in der Umgebung des Baugebietes noch nicht den Zielstellungen der städtischen Spielflächenkonzeption (Entwurf zur Fortschreibung) entspricht. Mit der neuen Wohnbebauung wird der Bedarf weiter erhöht. Es ist zu prüfen, ob die Investorin im Zuge des Bebauungsplanverfahrens das öffentliche Spielplatzangebot unterstützen und sich somit an der familienfreundlichen Umfeldgestaltung des neuen Wohngebietes beteiligen kann.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen. Die Kosten für den Ausbau eines Teils der öffentlichen Riesaer Straße werden ebenfalls vom Investorin übernommen.

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.

8. Pro und Contra

Pro:

- Städtebauliche Neuordnung einer in weiten Teilen brachliegenden Fläche,
- Erweiterung des Angebotes an Flächen für den privaten Wohnungsbau,
- Abrundung der Siedlungskante,
- Ertüchtigung des Straßenbelages der Riesaer Straße im südlichen Abschnitt,
- Schaffung von Wohnbauflächen in einem für die Wohnnutzung u. a. durch die Anbindung an die Bundesautobahn A 14 nachgefragten Stadtteil.

Contra:

- Durch die Intensivierung der Wohnnutzung kommt es zur voraussichtlich geringen Zunahme an Verkehr und Schallimmissionen.
- Die Schaffung weiteren Wohnraumes macht die bauliche Anpassung der Riesaer Straße im südlichen Abschnitt erforderlich.
- Die Versickerung und die Einleitung von Niederschlagswasser sind noch zu lösen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 192