



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00226**
Datum: 04.11.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	03.12.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	18.12.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 200 Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage Nr.2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,21 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. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Ein Teil einer an Dörlau anschließenden Fläche soll auf Grundlage der Wohnflächenausweisung im Flächennutzungsplan und damit entsprechend der Planungsvorstellung der Gemeinde in ein Wohngebiet umgewandelt und entwickelt werden. Es handelt sich um eine Ackerfläche im westlichen Bereich des Stadtteils. Sie liegt zwischen der Salzmünder Straße und dem Imkerweg.

Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote stellen wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar, die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Speziell im ISEK wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten in der Leitbild-Strategie als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert (ISEK 2025 S. 38, 116). Die avisierte Planung steht mit den darin formulierten Absichten in Einklang.

Im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass das durch Bebauungspläne bereitgestellte Wohnbauflächenpotenzial für eine kleinteiligere Bebauung im besonders nachgefragten Halleschen Norden insgesamt als gering einzustufen ist (vgl. ISEK 2025 S. 223). Weiterhin ist zu erwarten, dass ein Großteil des bereits mit Bebauungsplänen unteretzten Wohnbauflächenpotenzials in naher Zukunft ausgeschöpft sein wird (vgl. ISEK 2025 S. 223). Mit der Planung kann eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt werden, um dem Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment, im als Wohnstandort besonders nachgefragten Nordwesten der Stadt, zu begegnen und um der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegenzuwirken.

1.2 Planungserfordernis

Es handelt sich um eine für die Wohnnutzung geeignete Fläche, deren Erschließungsaufwand verhältnismäßig gering ausfällt. Die Planung ermöglicht eine städtebauliche Arrondierung. Das potenzielle Plangebiet würde zumindest an seiner kürzesten (östlichen) Begrenzungslinie unmittelbar an bebauten Grundstücken anliegen und sich in seiner Ausdehnung am westlichen Siedlungsrand von Dörlau orientieren. Der vorhandene, generell kleinteilig bebaute Siedlungsbereich kann damit in Ergänzung zur Umgebungsbebauung maßvoll erweitert und abgerundet werden. Die Fläche ist aber, da sie außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die geplante bauliche Nutzung des Bereichs sind daher nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen. Insbesondere die Erschließung und der Lärmimmissionsschutz sind mittels Planung sicherzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle (Saale), am nordwestlichen Rand des Stadtteils Dölau und hat eine Größe von ca. 3,21 Hektar. Es liegt gegenüber dem Siedlungsbereich „Am Sonnenhang“, zwischen der Salzmünder Straße und dem Imkerweg. Nördlich grenzt es unmittelbar an die Salzmünder Straße an, während es südlich parallel zum Imkerweg, direkt an eine Böschung bzw. teilweise an einen ungenutzten Bahndamm angrenzt, der zur ehemaligen Bahnstrecke Halle-Hettstedt gehört. Im Westen wird das Plangebiet von einer Ackerfläche begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Dölau. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt. Die Geltungsbereichsgrenze im Osten verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 414/59. Im Norden wird die Geltungsbereichsgrenze durch die nördliche Grenze des Flurstücks 414/59 und zum Teil von der nördlichen Grenze des Flurstücks 413/59 begrenzt. Im Süden wird die Geltungsbereichsgrenze durch die südliche Grenze des Flurstücks 414/59 und ebenfalls zum Teil von der (südlichen) Grenze des Flurstücks 413/59 begrenzt. Die westliche Grenze verläuft z.T. bogenförmig mitten durch das Flurstück 413/59. Diese Begrenzung des Plangebietes knüpft räumlich an den bereits bebauten Siedlungsbereich an, sodass die Planung der Abrundung des westlichen Siedlungsbereichs von Dölau dient.

2.3 Städtebauliche Situation und Umgebung

Die für die potenzielle Wohnbebauung vorgesehene Fläche befindet sich auf einer derzeit bewirtschafteten Ackerfläche. Die Fläche ist demnach unversiegelt und Teil der den bebauten Siedlungsbereich umgebenden Kulturlandschaft. Das Plangebiet grenzt östlich *unmittelbar* an den bestehenden Siedlungsbereich an, der vorrangig mit Wohnbauten, Garten-, Schuppen und Scheunengebäuden bebaut ist, auf dem sich aber auch ein gewerblich genutztes Grundstück (Reifenhandel) befindet. Westlich schließt sich unmittelbar die (verbleibende) Ackerfläche an, nördlich die Salzmünder Straße und südlich neben dem Imkerweg, ein durch Sukzession stark begrünter Bereich, der teilweise Bestandteil eines Bahndamms einer nicht mehr genutzten Bahnstrecke ist, für die allerdings noch immer eine gültige Betriebserlaubnis vorhanden ist.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt und rundet eine dörfliche Ortslage ab, die an den Nordrand der Dölauer Heide angrenzt. Der gesamte Siedlungsbereich ist vor allem durch Eigenheimbebauung geprägt. Die nähere Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch eine zweigeschossige Bebauung aus. In der Regel verfügen diese Gebäude über Satteldächer.

Durch den Stadtteil führt eine relativ stark befahrene Landesstraße L159, die Salzmünder Straße, die auch unmittelbar am Plangebiet vorbeiführt. Im Rahmen der Flächenentwicklung wird die störungsempfindliche Nutzung des Wohnens an die Straße heranrücken. Künftig soll in Richtung Nordwesten eine Anbindung an die Bundesautobahn 143 entstehen; dies wird ebenfalls Auswirkungen auf die Verkehrssituation mit sich bringen. Die ÖPNV-Anbindung ist über die Buslinie 21 sichergestellt. Über eine Straßenbahnanbindung verfügt Dölau nicht. Durch Dölau führen verschiedene Fahrradroutes, die den Ortsteil mit angrenzenden Saalkreis-Orten verbindet. Die Herstellung einer zusätzlichen Verbindung Dölau – Lieskau

als Freizeitroute für Fahrradfahrer ist in der Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) vorgesehen. Dahingehend ist ein Ausbau in Verlängerung des Imkerweges über den Feldweg zwischen Dölau und Lieskau geplant.

Das öffentliche Spielangebot im Umfeld des Baugebietes entspricht noch nicht den Zielstellungen der Spielflächenkonzeption (Entwurf Fortschreibung Juli 2019). Durch die Bebauung würde das bereits vorhandene Defizit verstärkt.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzungsarten und -ziele

- vorhandenen Siedlungsbereich maßvoll fortentwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), um bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu ermöglichen, mit dem Ziel der Abwanderung ins Umland zu begegnen und einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu leisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, orientiert an Umgebungsbezügen, um aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und um künftige Bebauung städtebaulich dem Siedlungsbereich anzubinden,
- Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, um die Ansiedlung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen,
- Absicherung ausreichender Spielflächen im Stadtteil, um den Wohnbedürfnissen i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere von Familien zu entsprechen.

Verkehrerschließung

- verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an die Salzmünder Straße, bedarfsgerechte Planung der inneren Erschließung, um verkehrliche Erschließung des potenziellen Wohngebietes sicher zu stellen.

Medientechnische Erschließung

- ausgehend von den vorhandenen Leitungen in der Salzmünder Straße und dem Imkerweg, Anbindung an leitungsgebundene Infrastruktur sicherstellen,
- Prüfung, inwieweit die Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet möglich ist, dafür Baugrundgutachten erforderlich,
- ggf. Rückhaltung und Versickerung Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan sicherstellen, wegen limitierter Einleitmenge in Mischwasserkanal (Nachweis über Entwässerungsgutachten),
- Berücksichtigung der durch das Plangebiet verlaufenden Trinkwasserleitung.

Umweltbelange, Klimaschutz und Grünplanung

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), daher ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose erforderlich,
- Beachtung des Artenschutzes, daher Erarbeitung eines Fachgutachtens notwendig,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet unterbringen, damit Beeinträchtigung von Schutzgütern bzw. Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) unmittelbar vor Ort Rechnung getragen wird,

- Auseinandersetzung mit den verschiedenen Aspekten des Klimaschutzes, einschließlich Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung an den Klimawandel, wie Dach- und Fassadenbegrünungen (§ 1a Abs. 5 BauGB),
- durchgrüntes Wohnquartier, um Auswirkungen baulicher Maßnahmen auf Schutzgüter i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu minimieren und Beeinträchtigung speziell von Fläche und Boden zu kompensieren, daher Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Sicherstellung eines nachhaltigen Regenwasserabflussmanagements,
- Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wie den Zielsetzungen zu entnehmen ist, wird der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs.1 BauGB enthalten. Es ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans avisiert. Hierfür ist die Durchführung eines Vollverfahrens notwendig, da die Fläche nicht mehr Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB ist und somit weder die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB noch für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist schon allein deshalb ausgeschlossen, weil die befristete Anwendung nicht mehr eingehalten werden kann. Eine zweimalige Offenlage ist vorgesehen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden gemäß § 4 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

5. Übergeordnete Planungen

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010)

Der engere Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle (Saale) zählt laut LEP zu den Verdichtungsräumen im Land Sachsen-Anhalt (Ziel 9). Dieser ist als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum zu stärken und zu einem leistungsfähigen Standortraum, der im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen kann, weiter zu entwickeln (Ziel 10). Die Stadt Halle (Saale) wird im LEP zugleich als Oberzentrum festgelegt. Der LEP bestimmt weiter, dass die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln sind (Ziel 28). Dem wird durch die Planung entsprochen.

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Teil der Planungsregion Halle bezeichnet. Ziele und Grundsätze zur gesamtäumlichen Entwicklung dieses Ordnungsraums sind dabei dem Regionalen Entwicklungsplan zu entnehmen.

Regionalen Entwicklungsplan für die Region Halle (REP)

Im REP wird bezugnehmend auf die Zielsetzungen im LEP unter 5.1.2.2. Z, das Ziel formuliert, dass „in den Ordnungsräumen unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben ist. (...) Dabei sollen trotz einer weiteren

Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt werden. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. (LEP LSA 3.1.2.)“.

Des Weiteren wird unter 5.1.2.4. Z zitiert, dass „um den Suburbanisierungsprozess in den Ordnungsräumen in räumlich geordneten und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden,“ die Wohnbautätigkeit hier im besonderen Maße auf die Zentralen Orte (...) zu konzentrieren ist. (...) (LEP LSA 3.1.2.)

Weiter heißt es, „ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. (5.1.2.7. Z)“

Darüber hinaus ist festgelegt, dass im gesamten Ordnungsraum (Verdichtungsraum Halle und dem umgebenden Raum) auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur (...) hinzuwirken ist und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist (...) (5.1.2.8. Z).

Dem Regionalplan ist zudem zu entnehmen, dass grundsätzlich (4.3. G) der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Halle (Saale), die mit Verweis auf die Festlegung im LEP auch im REP als Oberzentrum bezeichnet wird (5.2.13. Z). Wie beschrieben, ist laut REP die Siedlungstätigkeit dort räumlich zu konzentrieren.

Vorliegend würde zwar eine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden, jedoch soll damit lediglich eine maßvolle Abrundung des Siedlungsbereichs ermöglicht werden. Das potenzielle Wohngebiet schliesse dabei an die bereits existierende Bebauung an. Es stehen keine größeren Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich des nachgefragten Stadtteils mehr zur Verfügung. Die Entwicklung ist in ihrem Umfang und auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbauflächenentwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK Halle (Saale) 2025) der Stadt Halle (Saale) wurde am 25.10.2017 im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen (VI/2017/03185). Das ISEK Halle (Saale) 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. Darin heißt es im Fachbeitrag Wohnen, dass die „(...) eher niedrige wohneigentumsorientierte Neubautätigkeit durch eine offensivere, nachfrageorientierte Flächenangebotsstrategie angehoben werden soll, um Abwanderung zu verhindern“ (ISEK Halle (Saale) 2025 2017, S. 115).

Im Fachbeitrag Freiraum und Umwelt wird u.a. die zentrale Bedeutung der Landschafts- und Freiraumvernetzung und des Freiflächenverbundes betont, die durch den Ausbau grün geprägter Wegeverbindungen zu einem „GRÜNEN WEGENETZ HALLE“ gewährleistet werden soll. Über das Projekt „GRÜNES NETZ“ soll hierbei insbesondere das siedlungsnahe Grünsystem mit dem umgebenden Landschafts- und Naherholungsräumen besser verbunden werden (ISEK Halle (Saale) 2025 2017, S. 152) Der Ausbau eines Fuß- und Radweges in Verlängerung des Imkerweges über den Feldweg zwischen Dörlau und Lieskau

ist Teil dieses strategischen Projekts und in der Karte Freiraum und Umwelt (Karte II-4) sowie in der Karte für den Teilraum Hallescher Norden (Karte III-2) als angestrebter Ausbau- bzw. Neubau dargestellt. Darüber hinaus wird hinsichtlich des Wegeausbaus als konkretes Projekt ein „Bahntrassenradweg Nietleben-Hettstedt“ benannt, der dazu dienen soll, den Freiflächenverbund zu stärken (ISEK Halle (Saale) 2025 2017, S. 154).

Der „Teilraum Hallescher Norden“ ist als Handlungsschwerpunkt u.a. für die „Wohnbauflächenentwicklung“ benannt. Es werden auch Arrondierungspotenziale in Dölau für den Bau von Ein-/Zweifamilienhäusern angesprochen. Im ISEK Halle 2025 wurde festgehalten, dass die hier in Rede stehende potenzielle Wohnbaufläche in ihrer Eignung noch einmal geprüft werden sollte, wie sich auch aus der thematischen Karte u.a. zum Thema Wohnen (ISEK Kartenband, Karte II-2) ablesen lässt. Diese Prüfung erfolgte im Jahr 2019 im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der Wohnbauflächenpotenziale nach städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kriterien. Dabei wurde die Eignung der Fläche für die Entwicklung von Wohnbauland festgestellt.

Die Planung einer potenziellen Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser in Dölau steht somit im Einklang mit der allgemeinen Zielsetzung der Stadt und widerspricht auch nicht den Aussagen des Teilraumkonzeptes.

Landschaftsrahmenplan LRP:

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

Landschaftsgliederung: Die Fläche ist Teil der naturräumlichen Landschaftseinheit östliches Harzvorland. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilraum 18: Dölau / Lettin / Heide-Nord / Dölauer Heide (LRP 1997). Dort wird als Ziel formuliert, dass entsprechend des vorhandenen kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakters, eine ergänzende Bebauung dieser Struktur anzupassen ist, wobei die Ortsränder arrondiert werden sollen.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert unter Punkt 8.2 Hinweise für die Bauleitplanung. Darin heißt es, dass eine Siedlungsentwicklung im Innenbereich notwendig ist. Nur wo keine oder keine geeigneten Flächen bei entsprechend vorhandenem Bedarf angeboten werden können, soll eine Realisierung der Vorhaben im Außenbereich erfolgen (LRP 1997 S.278).

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans finden in der Planung Berücksichtigung.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale), rechtskräftig seit dem 10.09.1998, stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Mit Blick auf den Wohnbauflächenbedarf der 2015 und zuletzt Anfang 2019 gutachterlich auch im Hinblick auf eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans untersucht wurde, ist die Erforderlichkeit des als Wohnbaufläche dargestellten Areals bestätigt worden. Der Bebauungsplan kann somit vollständig aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte am 01.08.2019 im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixe-Termins. Es wurde festgestellt, dass aus Sicht der Familienverträglichkeit nichts gegen das Vorhaben spricht.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von dem Investor 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.

8. Pro und Contra

Pro:

- Erweiterung des Angebotes an Flächen für den besonders nachgefragten privaten Eigenheimbau,
- Beitrag zur Verhinderung der Abwanderung von Familien ins Umland und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung,
- Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs, maßvolle Flächeninanspruchnahme.

Contra:

- Wohnbauflächenentwicklung führt zur Versiegelung von hochwertigem Ackerboden im Außenbereich,
- avisierte Flächenentwicklung führt voraussichtlich zu geringer Zunahme an Verkehr und Schallimmissionen.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 200