



Dringlichkeitsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00240**
Datum: 04.05.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	29.04.2020	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.05.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 87.1 Wohnen an der Alten Heerstraße
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“ in der Fassung vom 05.03.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“ in der Fassung vom 05.03.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

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 (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist, dass die östlich der Alten Heerstraße gelegene Industriebrache einer neuen städtebaulichen Ordnung und Nutzung zugeführt werden soll. Das Gelände wurde in der Vergangenheit zum Abbau von Kies bzw. vom ehemaligen Betonwerk Ammendorf genutzt. Es befinden sich aus dieser Nutzung verbliebene leerstehende und baufällige Gebäude, versiegelte Flächen, Bauschuttalagerungen und kontaminierter Boden sowie mehrere verfüllte ehemalige Kiesgruben auf dem Gelände. Im nördlichen Abschnitt liegen die Flächen über verfüllten Kiesgruben brach. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 2702 ein bewohntes Wohnhaus. Mit Ausnahme dieses Flurstückes ist das Gelände aufgrund der bestehenden Verhältnisse derzeit nicht bebaubar.

Ziel ist es, das Gelände als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes sowie aufgrund der geschilderten Bestandssituation, ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich. Daher besteht ein Planungserfordernis und ein Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist aufzustellen. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Weiterhin sind die übergeordneten Ziele und Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen zu berücksichtigen. Dazu gehört es, gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nutzung bereits versiegelter Flächen erfolgen.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Plangebietes ergeben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden können. Damit können die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigt werden. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB;
- Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung einer Brachfläche gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB;
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes;
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnhäusern;
- Stärkung des Stadtteiles Ammendorf und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) durch Schaffung von Wohnbaugrundstücken;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Bodenschutzes;
- Berücksichtigung und Umgang mit den vorhandenen Altlastverdachtsflächen und den besonderen Boden- und Baugrundverhältnissen (vgl. Punkt 5.5.3 der Begründung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Ammendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Das ca. 7 ha große Planungsgebiet befindet sich östlich der Alten Heerstraße und umfasst in der Gemarkung Ammendorf, Flur 2, die Flurstücke 2702, 2703, 2796, 2798 und 28/4 sowie in der Gemarkung Ammendorf, Flur 13, die Flurstücke 51 und 52 für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Alte Heerstraße und von den rückwärtigen Gärten der vorhandenen Wohngrundstücke begrenzt. Im Nordosten befindet sich eine größere brachliegende Fläche, die bis zur Industriestraße reicht. Im Südosten grenzt die Kleingartenanlage „Alte Heerstraße“ sowie das Gebäude der Halleschen Stadtwerke, das zur Strom- und Energieversorgung dient, an das Plangebiet.

3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 87 „Wohnstandort Alte Heerstraße“ wurde am 20. November 2002 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. III/2002/02410) gefasst. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die gesamte Brache des ehemaligen Betonwerkes einschließlich der ehemaligen Kiesgrube östlich der Alten Heerstraße und südlich der Industriestraße bis zur Straße „Am Sommerbad“. Wesentliches Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses ist die Neuordnung der Flächen und die Entwicklung eines Wohngebietes für ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Grünflächen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 als eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“ weitergeführt. Im verbleibenden nördlichen Abschnitt ist die Entwicklung aufgrund der schlecht möglichen Erschließung, der hier flächendeckend durch verfüllte Kiesgruben ungünstigen Baugrundverhältnisse sowie der inzwischen entstandenen Vegetation (Gehölz/Wald), für welche wiederum Ausgleich und Ersatz geschaffen werden müsste, derzeit nicht vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 stellt die als Geltungsbereich für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zum Ziel hat, ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan enthaltene und in Nordwest-Südost-Richtung über die Wohnbaufläche verlaufende Trasse für eine Hochspannungsleitung wird nicht mehr benötigt, da gemäß der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH eine Umverlegung der vorhandenen 380 kV-Leitung nicht geplant ist. Damit kann die bisher noch im Flächennutzungsplan enthaltene Freihaltetrasse bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entfallen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar, die als Grünzug die Alte Heerstraße mit der Straße „Am Sommerbad“ verbindet.

Aufgrund der Größe der Fläche von 6,74 ha und zur planungsrechtlichen Umsetzung der Neuordnung im Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 87.1 vom 2. März 2017 bis zum 31. März 2017 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Halle (Saale) vom 22. Februar 2017 erfolgt.

Mit Schreiben vom 23. Februar 2017 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bau-

ungsplanes erfolgt. In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden ihre grundsätzliche Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Folgende Hinweise oder Informationen fanden in der Planung insbesondere Berücksichtigung:

Die von der Energieversorgung Halle Netz GmbH und der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) gegebenen Informationen zur Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung bzw. zur künftigen Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in die Begründung eingearbeitet worden.

Es wurde eine Entwässerungskonzeption für das Plangebiet erstellt.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Hinweise und Informationen wurden in die Begründung aufgenommen. Das Plangebiet wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet, um der Vorsorge- und Kennzeichnungspflicht nachzukommen. Weiterhin wurde aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation ein Bericht mit einem Rückbau- und Sanierungskonzept sowie der Ableitung nutzungsbezogener Gefahrenabwehrmaßnahmen für das Plangebiet erstellt. Das Sanierungskonzept wird Bestandteil des Bebauungsplanes und für die öffentlichen Flächen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Investorin und der Stadt Halle (Saale). Für die Flächen sind Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen ist erst möglich, wenn die ordnungsmäßige Beseitigung der Altlasten durch konkrete Maßnahmen wie z. B. gezielte Kontaminationskontrolle und Bodenaustausch erfolgt ist. Daher stehen die gekennzeichneten Flächen unter der aufschiebenden Bedingung (bedingtes Baurecht) der Freistellung bzw. Sanierung der Altlasten, diese wird durch die textlichen Festsetzungen geregelt. Die Möglichkeit ein sogenanntes bedingtes Baurecht festzusetzen, ergibt sich nach § 9 Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass in besonderen Fällen bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände in diesem Fall nicht zulässig sind. Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden. Eine Genehmigungsfreistellung gemäß § 61 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist nicht möglich.

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie haben in ihren Stellungnahmen darauf verwiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes ein archäologisches Kulturdenkmal befindet. Die abschließende und exakte Lage kann nicht benannt werden. Der Hinweis ist in der Begründung unter Pkt. 7.6.2 und auf der Planzeichnung aufgenommen und im Rahmen der Bauausführung oder bei archäologischen Funden zu beachten.

Seitens der Unteren Forstbehörde der Stadt Halle (Saale) wurden Flächen innerhalb des Plangebietes als Wald eingestuft. Eine Waldfläche von ca. 2.400 m² soll zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Dafür ist eine Waldersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die im nördlichen Randbereich des Flurstückes 2798 gelegene Waldfläche kann erhalten werden. Weitere Ausführungen erfolgen unter Pkt. 7.4.2 der Begründung.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und nachfolgender Abstimmungen mit den betroffenen Abteilungen/Fachbereichen zur Verkehrserschließung des Plangebietes, ist ein Haupterschließungsstrang mit zwei Ein- und Ausfahrten von bzw. zur Alten Heerstraße als öffentliche Straße vorgesehen, von dem ein privater Erschließungsring für die Grundstücke im Inneren des Plangebietes abzweigt. Weitere Ausführungen erfolgen unter Punkt 7.3 der Begründung.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Auf Grund der Komplexität der Thematik und der im Rahmen der frühzeitigen Beteili-

gung abgegebenen Stellungnahmen wird hier eine um zwei Wochen verlängerte öffentliche Auslegung durchgeführt.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung wurde am 20. Oktober 2017 im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Im Ergebnis wird die Ausweisung und Lage des öffentlichen Spielplatzes als familienverträglich beurteilt. Ergänzend wurde festgehalten, dass aufgrund des Altlastenverdachts die Sanierung der Flächen des zukünftigen Spielplatzes erforderlich wird. Mit der Umsetzung des vorliegenden Sanierungskonzeptes, das als Anlage zum Bebauungsplan gehört, und den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die gesundheitlichen Anforderungen der sensiblen Nutzung gewährleistet.

Die Planung und Realisierung des Spielplatzes erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale). Der Bau erfolgt durch die Investorin, welche ebenso die Eigentümerin der Flächen ist. Der Spielplatz wird als öffentlicher Spielplatz von der Stadt Halle (Saale) übernommen und unterhalten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit durch die Investorin als Grundstückseigentümerin übernommen.

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87.1 entstehenden oder verursachten Kosten durch die Investorin, welche zugleich Grundstückseigentümerin ist. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten.

Weiterhin werden – hergeleitet u.a. aus dem Sanierungskonzept, den festgesetzten Flächen, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Forstkartierung – zur Sicherung folgender Maßnahmen:

- die Sanierung der festgesetzten öffentlichen Flächen entsprechend des Rückbau – und Sanierungskonzeptes soweit nach Beprobung erforderlich,
- die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes,
- forstliche Waldersatzmaßnahmen.

entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird mit der Investorin vor Satzungsbeschluss geschlossen. Als Folgekosten der Planung fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Spielplatz sowie für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Unterhaltungskosten für die Stadt Halle (Saale) wurden minimiert, in dem ein Erschließungssystem aus einer Kombination von öffentlichen und privaten Straßen gewählt wurde (*vgl. dazu Pkt. 7.3 der Begründung*). Die Kostenangaben werden derzeit erarbeitet. Zur Absicherung der Erschließung ist vorab für die privaten Verkehrsflächen eine dingliche, d. h. im Grundbuch eingetragene Sicherung erforderlich. In Vorbereitung der Realisierung der Erschließungsanlagen wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und der Investorin abgeschlossen.

6. Pro und Contra

Pro

- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche,
- Wiedernutzung einer gewerblichen Konversionsfläche,
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes,

- Stärkung des Stadtteiles Ammendorf und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) durch Schaffung von Wohnbaugrundstücken,
- Schaffung von Angeboten entsprechend der Nachfrage nach Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Contra

- Unterhaltungskosten für den Abschnitt der öffentlichen Erschließung, den öffentlichen Spielplatz und die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.1 Wohnen an der Alten Heerstraße

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht