

STADT HALLE (SAALE)

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 0, Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt

Aktualitätsstand der Planung	Entwurf 04.07.2019
Gemarkung	Halle-Neustadt
Flur	7
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ____ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt, bestehend aus dieser Aufhebungssatzung, erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Planungsrechtliche Festsetzung

1. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt nach § 1 Abs. 8 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Satzung am 29.01.1992, wird in seinem Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

Hinweis

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigelegtem Lageplan vom 14.06.2019.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 29.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 13 am 06.07.2019 erfolgt.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am __.__.____ den Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt mit Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.oeffentlicheauslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am __.__.____ im Amtsblatt Nr. _ bekannt gemacht worden.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben _____. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am _____. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt, bestehend aus der Aufhebungssatzung, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt, bestehend aus der Aufhebungssatzung, wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister

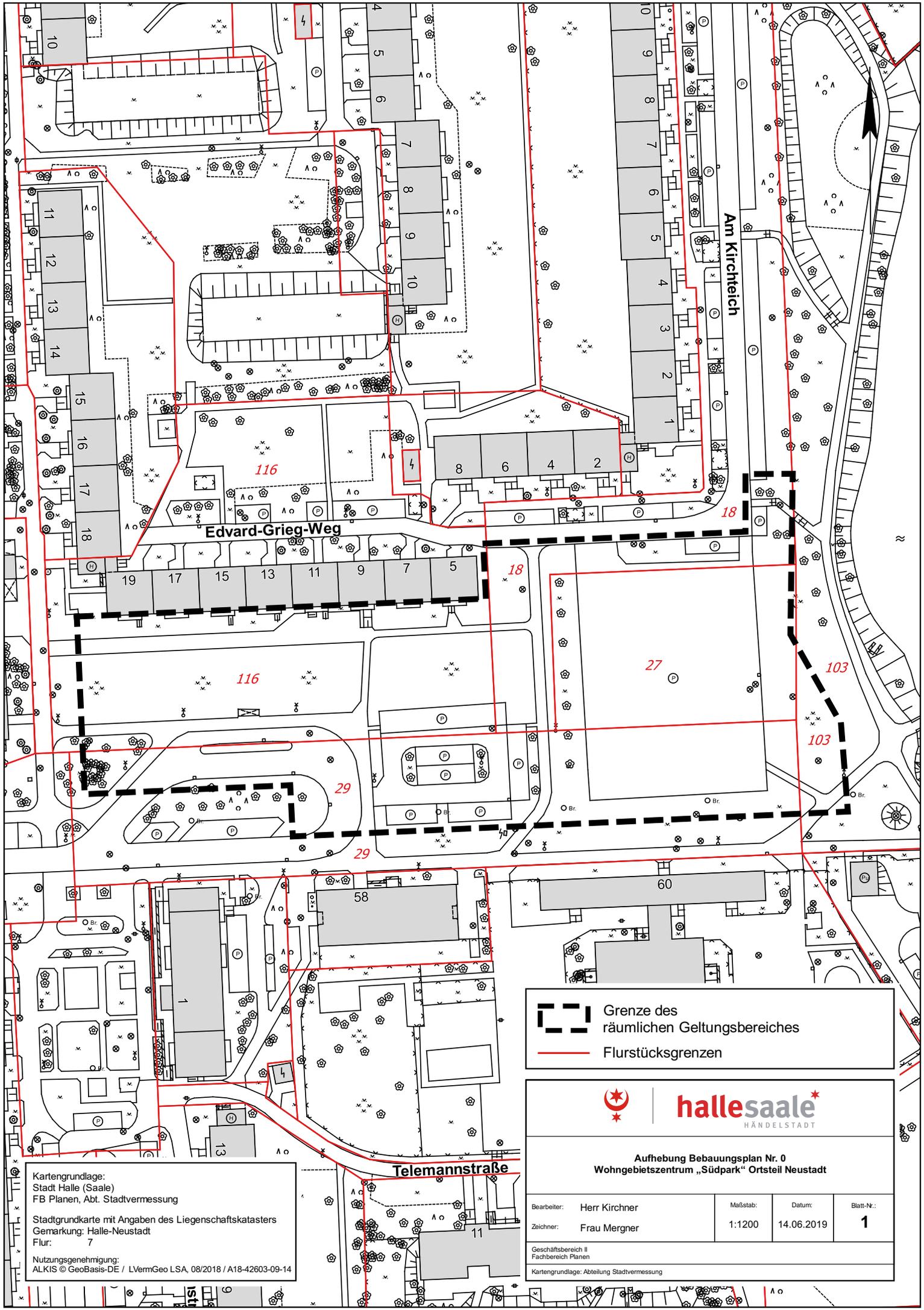
Den Beschluss, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der die Aufhebung des Bebauungsplanes während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Halle, den

Siegel

Oberbürgermeister



Kartgrundlage:
 Stadt Halle (Saale)
 FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
 Gemarkung: Halle-Neustadt
 Flur: 7

Nutzungsgenehmigung:
 ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-09-14

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

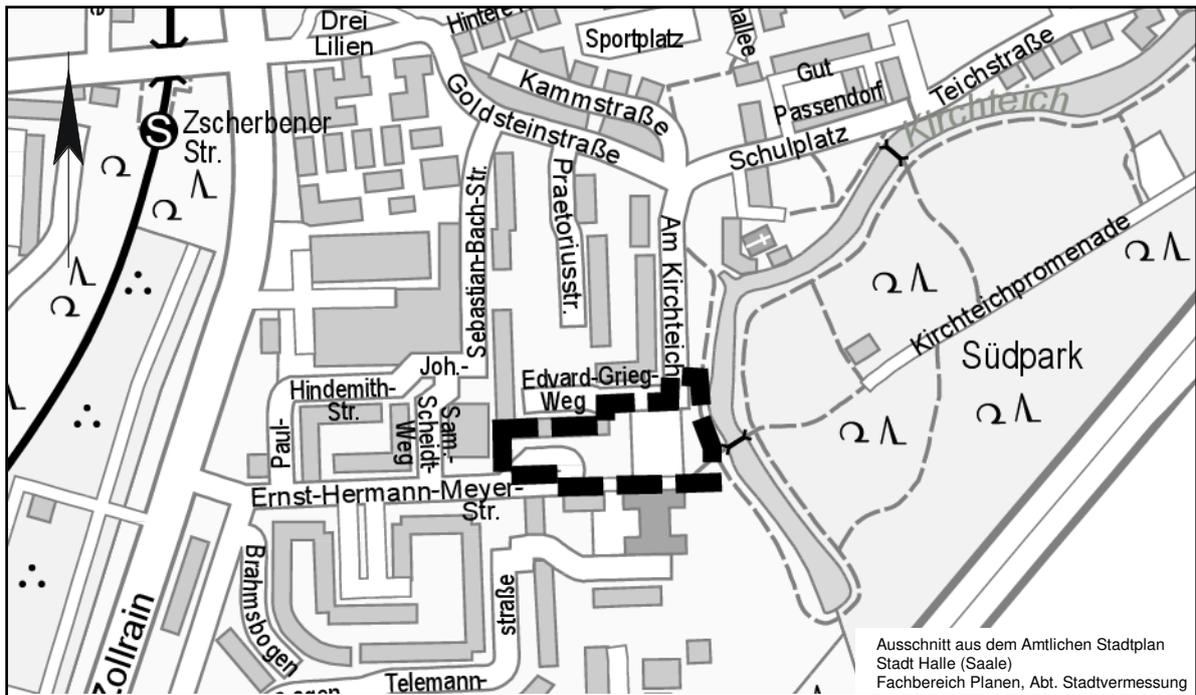
 Flurstücksgrenzen



**Aufhebung Bebauungsplan Nr. 0
 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt**

Bearbeiter:	Herr Kirchner	Maßstab:	Datum:	Blatt-Nr.:
Zeichner:	Frau Mergner	1:1200	14.06.2019	1

Geschäftsbereich II
 Fachbereich Planen
 Kartgrundlage: Abteilung Stadtvermessung



STADT HALLE (SAALE)

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 0

Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt

Begründung zur Satzung

Aktualitätsstand der Planung	Entwurf 04.09.2019
Gemarkung	Halle-Neustadt
Flur	7
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Inhalt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....	3
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	3
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	3
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	3
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	4
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen	4
4.1.1. Landes und Regionalplanung	4
4.1.2. Flächennutzungsplanung	4
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	4
4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	4
4.2.2. Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	4
4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	5
4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	5
4.2.5. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	5
4.2.6. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	5
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	5
5. Städtebauliche Bestandssituation.....	6
6. Planungskonzept	7
6.1. Planungsalternativen	7
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
8. Flächenbilanz	7
9. Planverwirklichung	7
10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	8
10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB) ...	8
10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	8
10.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	8
10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	8
10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	8
10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	8
10.7. Belange des städtischen Haushaltes	8
Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B	9
1. Ziele des Umweltschutzes.....	9
2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	9
2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	9

2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
2.1.2	Boden	9
2.1.3	Wasser	9
2.1.4	Luft, Klima.....	9
2.1.5	Landschaft	9
2.1.6	Mensch	9
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	9
2.1.8	Besondere Sachgüter	9
2.1.9	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete	9
2.1.10	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.2.1 bis 2.1.2.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	10
2.1.11	Zusammenfassende Bewertung.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum "Südpark" Ortsteil Neustadt	6
---	---

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Die ursprüngliche Bebauungskonzeption für das Wohngebiet „Am Südpark“ (bestätigt vom Rat des Bezirkes Halle am 10.04.1981) sah die Errichtung eines für Neustadt typischen Wohnkomplexzentrums im Bereich der heutigen östlichen Ernst-Hermann-Meyer-Straße vor. Hier sollten Dienstleistungseinrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf sowie Gastronomiebetriebe in einer eingeschossigen, einem Wohnblock vorgelagerten, Zeilenbebauung und einem zweigeschossigen Solitärgebäude untergebracht werden. Die Überführung dieser ursprünglichen Planung in den Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt diente der planungsrechtlichen Sicherung dieser Konzeption. Die Entwicklungen im Wohnkomplex „Südpark“, u. a. die Errichtung des Versorgungszentrums Zollrain, führten dazu, dass das geplante Wohnkomplexzentrum mit der angedachten Mischnutzung nicht realisiert wurde und auch nicht mehr benötigt wird.

Der aktuelle Planungswille der Stadt sieht für Teilbereiche des Zentrums eine stärkere freiraumplanerische Funktion vor. Im östlichen Bereich soll am Übergang zum Naherholungsgebiet Südpark eine gestaltete Grün- und Freifläche als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die Bewohnerinnen errichtet werden. Damit soll die Attraktivität des Wohngebietszentrums erhöht und eine qualifizierte Vernetzung mit den benachbarten Quartieren gefördert werden.

Für den zentralen Bereich des Wohngebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt vor, der mit Bekanntmachung vom 29.01.1992 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan genügt nach heutiger Sicht nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen und widerspricht in seiner Zielstellung, insbesondere bezüglich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, dem oben aufgeführten Planungswillen der Stadt Halle (Saale). Dieser Planungswille ist auch dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) zu entnehmen, der für den östlichen Teilbereich bereits eine Grünfläche darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt soll ersatzlos aufgehoben werden, um die Bebauungsdichte nicht zu erhöhen und das Quartierszentrum durch eine attraktive Freiraumgestaltung aufzuwerten. Nach der Aufhebung richtet sich zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Aufhebungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt wird das Ziel verfolgt, die Grün- und Freiflächen im östlichen Bereich am Übergang zum Kirchteich und zum Südpark zu qualifizieren. Dies entspricht auch den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale).

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk West der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Neustadt (Stadtviertel südliche Neustadt), in der Flur 7 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 1,17 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km Luftlinie.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Aufhebungsbereich ergibt sich vollständig aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt und ist in der Anlage 2 dargestellt. Er umfasst teilweise die Flurstücke 18, 27, 29, 103 und 116 der Flur 7 der Gemarkung Halle-Neustadt.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann somit nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern es muss auch ein Planverfahren durchgeführt und im Ergebnis die Aufhebung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden. Dies soll in Form einer Textsatzung (Textbebauungsplan) mit Darstellung des Aufhebungsbereiches geschehen. Da der baurechtliche Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert wird und die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Auf dieser Grundlage wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Die förmliche Beteiligung zum Entwurf wird in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf die Erstellung eines Umweltberichtes, auf die Angabe der umweltrelevanten Informationen im Zuge der Bekanntmachung und auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet.

Auf die Verfahrenswahl wird im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung des Bebauungsplanes hingewiesen.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1. Landes und Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich in dem laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt festgelegten Oberzentrum Halle. Der aktuelle Regionale Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle aus dem Jahr 2010 trifft für das Plangebiet keine speziellen Festlegungen. Der Entwurf der aktuellen Änderung des Regionalplanes einschließlich Umweltbericht vom 30.11.2017 ordnet das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz ein. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) vom 16.03.1998, zuletzt geändert mit 30. Änderung vom 06.07.2019 ist das Plangebiet im östlichen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich befinden sich in diesem Bereich Darstellungen für kulturellen bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt stimmt somit nicht mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes überein. Eine Aufhebung würde der Zielstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen.

4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)

4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Der Aufhebung des Bebauungsplanes stehen keine weiteren vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene Planungen entgegen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung eines 200-jährigen Hochwassers (HQ 200) der Saale.

4.2.2. Verkehrspolitische Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Jahr 1997 wurde das verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) vom Stadtrat beschlossen (Beschluss vom 08.01.1997). Eine Weiterentwicklung des verkehrspolitischen Leitbildes erfolgte durch die Festlegung der verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Halle (Saale) am 28. September 2016. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht nachteilig auf die kommunalen Verkehrsziele aus.

4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK Halle 2025) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in dem Stadtumbaugebiet „Neustadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau Ost“. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) 2025 (ISEK Halle 2025) liegt das Plangebiet in der Karte „Teilraum Hallescher Westen“ im Bereich „Strategisches Projekt“. Die Konzepte zielen auf eine engere räumliche Vernetzung der Wohnkomplexe untereinander und mit den umliegenden Naherholungsgebieten ab. Detailliertere Aussagen erfolgen nicht.

4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das aktuell gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) vom 28.08.2014 beschreibt das Zentrenmodell und definiert die verschiedenen Zentrentypen A (Hauptzentrum Altstadt), B (Nebenzentrum Neustadt und Südstadt) sowie C (Nahversorgungszentren) als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO. In Bezug auf das Plangebiet befindet sich der Einzelhandelsschwerpunkt im zentralen Bereich Zollrain nordwestlich in ca. 150 m Entfernung.

4.2.5. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Stadt Halle (Saale) verfügt seit März 2013 über ein integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept, um kommunale Zielstellungen und Klimaschutzaktivitäten zu entwickeln bzw. zu intensivieren. Dieses befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht nachteilig auf die kommunalen Klimaschutzziele aus.

4.2.6. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Der Bereich liegt innerhalb des Programmgebietes des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“. Mit Rückgriff auf die Ziele des ISEK's 2025 werden die räumlichen und bevölkerungsspezifischen Handlungsfelder in einem Integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025 weiter differenziert. Für den Wohnkomplex „Südpark“ steht dabei im Vordergrund, die bereits umgesetzten und die noch geplanten Maßnahmen zur Erhöhung der Freiraumqualität (z.B. Bolzplatz, Kleinkinderspielplatz „Am Kirchteich“ sowie Quartiersspielplatz) miteinander zu vernetzen. Der östliche Bereich der Quartiersmitte soll im Rahmen des Förderprogrammes „Soziale Stadt“ als Ort der generationsübergreifenden Begegnung und der Kommunikation umgestaltet werden (Fördermittel sind bereits in Aussicht gestellt).

4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Für den zentralen Bereich des Wohngebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt vor, der mit Bekanntmachung vom 29.01.1992 in Kraft getreten ist. Grundlage für den Bebauungsplan war die vom damaligen Büro für Städtebau und Architektur des Bezirkes Halle aufgestellte städtebauliche Bauungskonzeption für das Wohngebiet „Am Südpark“. Die Fortgeltung dieser städtebaulichen Konzeption wurde am 29.05.1991 gemäß § 246a Abs. 4 BauGB i. V. m. § 64 BauZVO von der Stadtverordnetenversammlung Halle (Saale) beschlossen und somit in geltendes Baurecht überführt. Der Bebauungsplan weist sowohl Allgemeine Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO als auch Wege, Stellplätze und Spielflächen aus.

Im näheren Umfeld liegen zwei weitere rechtskräftige Bebauungspläne vor. Im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 3 - Stadtteil Neustadt Zollrain (Südpark), der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweist und im Norden den Bebauungsplan Nr. 36 - Passendorf / Ost, der im Bereich Passendorf überwiegend Wohnbauflächen ausweist.

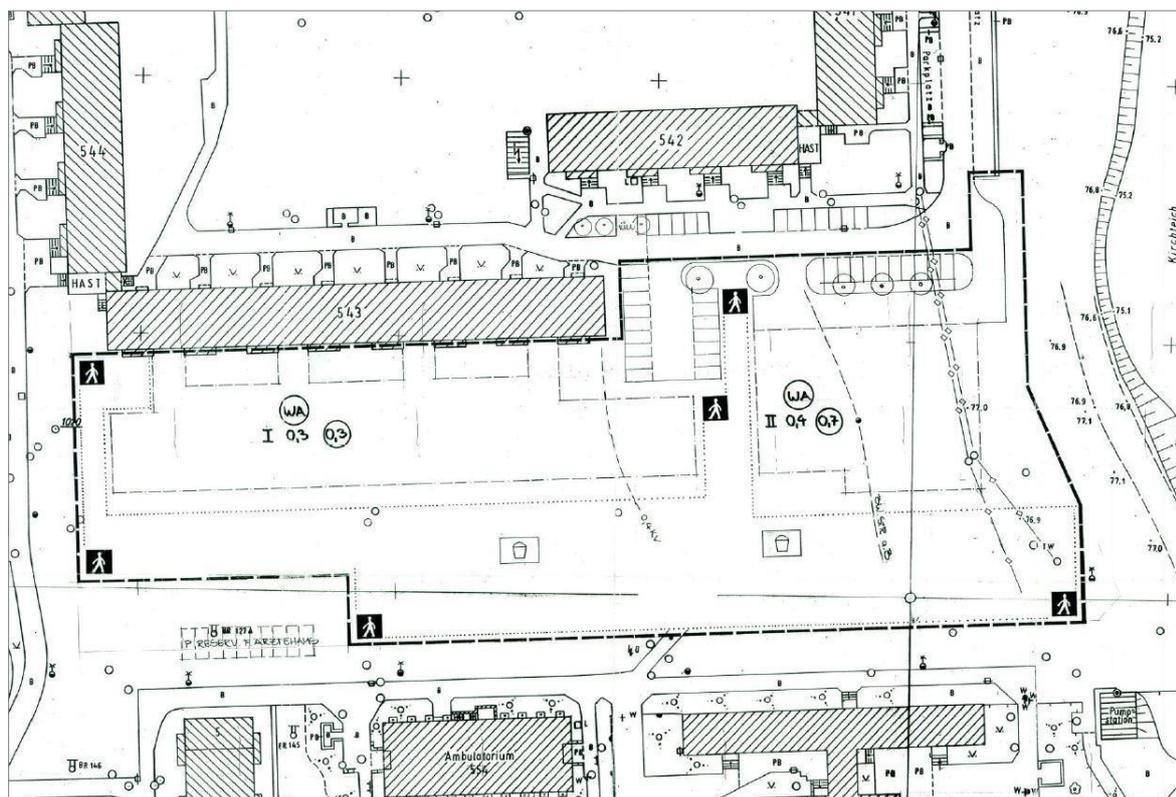


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum "Südpark" Ortsteil Neustadt

5. Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im „Südpark“, dem IX. Wohnkomplex, der zwischen 1982 und 1986 erbaut wurde und somit das jüngste Wohngebiet der Großwohnsiedlung Neustadt ist. Vorrangiges Ziel bei der Erbauung war die kostengünstige und zügige Schaffung von Wohnraum. Die städtebauliche Qualität ist somit vor allem im Hinblick auf die Struktur und freiraumplanerische Gestaltung deutlich geringer als in den benachbarten Wohnkomplexen. Zusätzlich unterlag ein hoher Teil des Wohnungsbestandes seit der Wendezeit einem häufigen Eigentumswechsel mit oftmals geringem Interesse an Sanierungs- oder Stadumbautätigkeiten. Die Folge ist ein überdurchschnittlicher Anteil von unsanierten und teilsanierten Wohnblöcken, mit hoher Leerstandsquote und extrem niedrigen Mieten. Daraus resultierten vermehrt Konzentrationsprozesse von einkommensschwachen Haushalten mit einem hohen Anteil an Menschen in Arbeitslosigkeit und in Bedarfsgemeinschaften lebend.

Der Bereich ist aktuell hauptsächlich geprägt von öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen sowie auch von nicht gewidmeten, öffentlich nutzbaren und privaten Verkehrsflächen. Von West nach Ost folgen sich die Wendeschleife des öffentlichen Nahverkehrs der Linien 34 und 40, ein gewidmeter, asphaltierter Parkplatz und eine als Parkplatz genutzte öffentliche Fläche in wassergebundener Decke. Als wichtige fußläufige Verbindungen führen verschiedene Wege in Nord-Süd- sowie auch Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Zwischen den genannten Verkehrsflächen befinden sich zahlreiche begrünte Freiflächen.

Die Umgebung ist maßgeblich durch die vorhandene Bebauung geprägt, welche in der Bauweise des typisierten Plattenbaus in den 1980er Jahren errichtet worden ist. Nördlich grenzen zwei sechsgeschossige Wohngebäude an das Plangebiet. Im Westen grenzt eine Kaufhalle an, die in den letzten Jahren ungenutzt war, aktuell aber wieder einer Nutzung zugeführt werden soll. Südlich grenzen ein mischgenutztes, sechsgeschossiges Gebäude und ein als Ärztehaus genutztes zweigeschossiges Gebäude (ehem. Ambulatorium) an den Geltungsbereich an. Des Weiteren befindet sich südlich angrenzend an das Gebiet ein Schulgebäude in dem die Christian-Gotthilf-Salzman-Schule sowie die Grundschule Am Kirchteich untergebracht sind. Östlich schließt sich der Kirchteich und der Übergang zum Naherholungsgebiet Südpark an.

6. Planungskonzept

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt im Wohngebietszentrum die Umsetzung einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zur Aufwertung der Gebietsmitte. Diese Freifläche soll einerseits als generationsübergreifender Treffpunkt und Ort der Kommunikation unter den Bewohnerinnen fungieren und andererseits den Wohnkomplex stärker mit dem östlich benachbarten Naherholungsgebiet des Südparks vernetzen. Dafür soll die sich im kommunalen Besitz befindliche Fläche im östlichen Teil des Aufhebungsbereiches, die aktuell als Parkplatz und Lagerfläche dient, genutzt werden. Die Fläche ist nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Das ehemals angedachte Wohnkomplexzentrum mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden und der geplanten Mischnutzung wurde nie errichtet. Auf Grund des Bestands, der umliegenden Nutzungen und der ausreichend vorhandenen Versorgungseinrichtungen wird eine weitere Verfolgung der Ziele des Bebauungsplanes als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet. Vielmehr soll versucht werden, die hohe bauliche Dichte des Wohnkomplexes zukünftig nicht zu erhöhen und das Freiraumangebot zu qualifizieren. Die weiteren Flächen, wie z.B. die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Gehwege sowie die Grün- und Freiflächen verbleiben in ihrer ursprünglichen Nutzung.

6.1. Planungsalternativen

Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt wäre ein Festhalten an der bestehenden Planung und der Umsetzung des Wohnkomplexzentrums für den Wohnkomplex Südpark. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die der Bebauungsplan vorgibt, entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an ein Wohnkomplexzentrum. Weiterhin wurde im Bereich Zollrain, mit Bekanntmachung vom 07.12.1992 ein Standort für großflächigen Einzelhandel festgelegt. Dieser deckt den Bedarf des Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen ausreichend ab.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt, zur Rechtskraft geführt mit Bekanntmachung vom 29.01.1992, wird in seinem Geltungsbereich vollständig aufgehoben. Die Aufhebung des Bebauungsplanes betrifft sowohl die Rücknahme Allgemeiner Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO sowie auch zugehörige Verkehrsflächen sowie Spielflächen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird der gesamte Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen sein. Ein dringendes und nachgeordnetes Planerfordernis liegt für den Bereich nicht vor, da er erschlossen und überwiegend bebaut ist. Eine weitere bauliche Entwicklung des Gebietes z.B. durch Erweiterungs- bzw. Umbauten sowie einer geringfügigen Nachverdichtung kann auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden. Durch die Regelungen des § 34 BauGB ist im Gebiet des aufgehobenen Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin möglich.

8. Flächenbilanz

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen ca. 3.480 m² planungsrechtlich ausgewiesene Allgemeine Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO. Wie unter Kapitel 7 beschrieben, ist vor allem im Bereich der privaten Grundstücksflächen in Folge des planeretzenden Rechtsmittels des § 34 BauGB eine Bebauung weiterhin umsetzbar.

9. Planverwirklichung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes betrifft öffentliche sowie auch private Grundstücksflächen. Es gilt darzulegen, inwieweit der rechtmäßige planerische Eingriff die Bodennutzbarkeit beeinflusst und ein Entschädigungsanspruch entsteht. Das Baugesetzbuch regelt in dem § 42 BauGB die Entschädigungsfolgen für die Fälle, dass durch die Änderung oder die Aufhebung von Bebauungsplänen eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes z.B. eine Einschränkung der Nutzung oder der Bebaubarkeit eintritt. Auf den Grundstücksteilen im Geltungsbereich wird die zulässige Nutzung weit nach Ablauf der Plangewährleistungsfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB (sieben Jahre nach Zulässigkeit der Nutzung)

aufgehoben. Eine Entschädigung ist demnach nur für Eingriffe in eine bereits ausgeübte Nutzung auf dem Grundstück zu verlangen. Der Eingriff in die planungsrechtlich zulässige aber nicht ausgeübte Nutzung bleibt demzufolge unbeachtlich. Da die im Geltungsbereich liegenden privaten Grundstücksflächen keiner Nutzung unterliegen, entfallen etwaige Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB. Dennoch kann angemerkt werden, dass sich kein mindernder Eingriff in die Bodennutzbarkeit der Grundstücke ergeben wird. Der Aufhebungsbereich wird in Folge der Planung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB betrachtet. Aufgrund der umliegenden Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen kann eine Bebauung in dem bis-her zulässigen Maß möglich sein. Sowohl für die privaten als auch die kommunalen Eigentümerinnen ergeben sich keine bodenrechtlichen Einschränkungen oder wertmindernden Nachteile.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

10.1. *Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)*

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Belange der Bevölkerung nicht nachteilig beeinträchtigt. Der zentrale Bereich am Zollrain welches mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und diversen weiteren Läden ausgestattet ist, sichert die Versorgung des Südparks ausreichend ab. So wird sich die Aufhebung von Nutzungen der Versorgung im Quartierszentrum des Südparks nicht auf die Qualität der Versorgungsmöglichkeiten der Bewohnerinnen auswirken. Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten und nicht realisierten Spielplatzflächen sind zu einem hohen Teil im angrenzenden Naherholungsgebiet Südpark umgesetzt worden. Jedoch sollen auch in die neue Freiraumgestaltung Spielmöglichkeiten untergebracht werden, um den Bedarf entsprechend der kommunalen Spielflächenkonzeption zu decken. Auch der Wegfall von festgesetzter Wohnnutzung wird aufgrund des hohen Bestandes im Umfeld keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung haben, vielmehr besteht im Wohngebiet Südpark ein aktuelles Überangebot an Wohnungen.

10.2. *Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)*

Insgesamt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Belange der Baukultur betroffen.

10.3. *Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden positive Auswirkungen auf Aspekte des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege hervorgerufen, da durch die Aufhebung eine Reduzierung der bisher potenziell möglichen Bauflächen im östlichen Bereich zu Gunsten eine freiraum- und grünplanerischen Gestaltung stattfindet.

10.4. *Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Insgesamt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Belange der Wirtschaft betroffen.

10.5. *Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen (Wege und Stellplätze) betroffen. Da diese jedoch im Plangebiet umgesetzt und gewidmet sind und der Bedarf an Stellplätzen gedeckt ist, sind keine Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten.

10.6. *Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung eines 200-jährigen Hochwassers (HQ 200) der Saale. Da die Aufhebung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Bauflächen zur Folge hat, sind keine negativen Auswirkungen auf den Retentionsbedarf zu erwarten. Mit Blick auf eine avisierte Freiraumgestaltung im östlichen Bereich wird sich im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verbesserung einstellen.

10.7. *Belange des städtischen Haushaltes*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Kosten und Folgemaßnahmen induziert (siehe auch Punkt 10.1).

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B

1. Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt erfolgt nach § 13 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren. Dementsprechend ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht Bestandteil der Planung. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet konnte kein Vorkommen schützenswerter Arten festgestellt werden. Durch die Aufhebung wird die biologische Vielfalt nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen der Reduzierung von Bauflächen im östlichen Plangebiet sind positiv auf die Belange von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt zu werten.

2.1.2 Boden

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet und hat somit keine negativen Auswirkungen auf die Eigenschaften des Bodens.

2.1.3 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da die Aufhebung keine zusätzliche Reduzierung von Freiflächen zur Folge haben wird, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und somit auf das Grundwasser zu erwarten.

2.1.4 Luft, Klima

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine schädlichen Auswirkungen auf die Qualität der Luft und auf das Lokalklima.

2.1.5 Landschaft

Die Aufhebung reduziert im Osten die Bauflächen und ermöglicht so den Zielen des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich bereits eine grünplanerische Nutzung in Anbindung an das Naherholungsgebiet Südpark und den Kirchteich vorsieht, gerecht zu werden.

2.1.6 Mensch

Im Plangebiet sind ausschließlich Verkehrsflächen sowie Frei- und Grünflächen vorhanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind zwei Spielplätze vorgesehen. Neben dem hohen Angebot im Naherholungsgebiet Südpark werden auch Spielmöglichkeiten in die neue Freiraumgestaltung integriert.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine schädlichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

2.1.8 Besondere Sachgüter

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine schädlichen Auswirkungen auf besondere Sachgüter.

2.1.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Der östlich gelegene Kirchteich weist als Kleingewässer mit Ufer- und Verlandungszone zwei Biotopausweisungen gemäß § 30 BNatSchG auf. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine schädlichen Auswirkungen auf diese Bereiche. Durch die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele einer Grünraumgestaltung, dürften sich die Bedingungen für den Naturraum im Gebiet verbessern.

2.1.10 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Das Bodengefüge im Plangebiet ist als stark anthropogen geprägt zu bezeichnen. Dementsprechend sind Wechselbeziehungen zum Schutzgut Wasser sowie auch zur vorhandenen Vegetation vorhanden.

Weitere Wechselbeziehungen liegen nicht vor.

2.1.11 Zusammenfassende Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Rücknahme von ausgewiesenen Bauflächen und einer im Nachgang anvisierten, dem Flächennutzungsplan entsprechenden, Frei- und Grünraumgestaltung im östlichen Bereich des Plangebietes lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet erwarten. Vielmehr wird in Umsetzung der Planungen am Übergang zum Landschaftsraum des Südparks mit dem Kirchteich eine Verbesserung der Umweltbelange eintreten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine Erfordernis für umweltbezogene Maßnahmen.