



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01007**
Datum: 30.06.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.06.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.06.2020 15.07.2020	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 32.5 - Heide-Süd, 1. Änderung (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 03.05.2005) zu ändern (2. Änderung).
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die in der Anlage Nr. 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2.2 ha.
3. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird vom Stadtrat gebilligt.
4. Die 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2.Änderung

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.5 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison „Heide-Süd“. Die Ausweisung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd erfolgte auf Grundlage der §§165 ff. des Baugesetzbuches. Die Satzung vom 12.04.1995 wurde am 03.11.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Das Gebot der „zügigen Durchführung“ nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB verpflichtet Gemeinden, die ihr nach dem BauGB zur Verfügung stehenden Befugnisse auszuüben, sobald dies zur zeitnahen Umsetzung und Erreichung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme notwendig erscheint. Da die Entwicklungssatzung Heide-Süd aufgrund des Zügigkeitsgebotes zeitnah aufgehoben werden soll, sind durch Änderung des bestehenden Planungsrechtes die Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Entwicklung und Vermarktung der Flächen ermöglichen.

Das Plangebiet ist eines der wenigen Gebiete im Entwicklungsbereich Heide-Süd, das Flächen enthält, die bisher noch nicht vollständig entwickelt werden konnten. Dies betrifft enthaltene Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.5, 1.Ä. als Mischgebiet (MI) ausgewiesen sind. Mit Änderung der Festsetzung von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO (WA) wird ermöglicht, auch diese bisher ungenutzten Brachflächen überwiegend für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Der letzte Vermarktungsversuch für die Fläche erfolgte vom 19.03.2019 bis 24.05.2019. Drei Investoren beteiligten sich am Bieterverfahren. Allerdings wurde bei keinem der vorgelegten Nutzungskonzepte der für ein Mischgebiet erforderliche Anteil an gewerblicher Nutzung nachgewiesen. Dies wird zum Anlass genommen, den Bebauungsplan an entsprechender Stelle zu ändern, um dem Gebot der zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Rechnung tragen zu können.

1.2. Planungserfordernis

Mit der Planänderung reagiert die Stadt Halle (Saale) auf die im Laufe der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd veränderten Nutzungsanforderungen der Bewohnerschaft und die Nachfragesituation durch Investierende.

Mischgebiete sind nach § 6 BauNVO Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen sollen. Laut Rechtsprechung sind beide vorgenannten Nutzungen in etwa mit gleicher Gewichtung anzutreffen. Bei der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes zeigte sich, dass für die im Mischgebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen kein Investoreninteresse an diesem Standort besteht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung zu schaffen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sah am Bertha-von-Suttner-Platz die Errichtung diverser Einzelhandelseinrichtungen und nicht störender gewerblicher Nutzungen in

Kombination mit dem Kindergarten vor. Dieser Nahversorgungsstandort wurde jedoch bereits am Helene-Stöcker-Platz an der Schnittstelle zum Technologiepark *weinberg campus* realisiert, weswegen die städtebaulichen Ziele am Bertha-von-Suttner Platz entsprechend anzupassen sind. Wohnungsnahe Versorgungsinfrastruktur, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässig ist, wird nach wie vor an dieser Stelle nachgefragt. Gleichzeitig besteht weiterhin Bedarf und Interesse an der Errichtung von Wohnungen, insbesondere in Form von Geschosswohnungsbau. Eine Teilfläche des betreffenden Mischgebietes wurde vor diesem Hintergrund bereits zur Wohnnutzung (Einfamilienhäuser) entwickelt. Durch diese Wohnnutzung wird der bisher zulässige Anteil von Wohnen im bislang festgesetzten Mischgebiet bereits weitestgehend ausgeschöpft.

Im Bieterverfahren hat 2019 eine private Vorhabenträgerin den Zuschlag für den Kauf eines unbebauten Grundstücks im Plangebiet erhalten. Das vorgelegte Bebauungskonzept beinhaltet neben der Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau die Errichtung eines Supermarktes (Einzelhandel; <800m² Verkaufsfläche), Flächen für betreutes Wohnen und zwei Gewerbeeinheiten für nicht störendes Gewerbe. Damit wird der im Mischgebiet erforderliche Gewerbeanteil von etwa 50 Prozent nicht erreicht. Es ergäben sich jedoch durch die Umsetzung des Vorhabens durch die Schaffung von mehr Wohnraum in Kombination mit dem Einzelhandelsangebot positive Auswirkungen auf den Stadtteil.

Ergänzend soll mit der Änderung des Bebauungsplans folgenden Entwicklungen im Plangebiet Rechnung getragen werden:

- Die Gebietsgrenze zwischen den Nutzungen „Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung“ (hier: Kindertagesstätte) und „Allgemeines Wohngebiet“ im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht nicht der tatsächlichen Nutzungsaufteilung. Die Kindertagesstätte hat eine geringfügig größere südliche Ausdehnung.
- Im Plangebiet wurde eine Erschließungsstraße (Jadeweg) errichtet, die bisher im Bebauungsplan noch nicht dargestellt ist. Diese wird im Bebauungsplan 32.5, 2. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich zur 2. Änderung ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32.5 Heide-Süd, 1.Änderung. Dieser liegt in der Fassung vom 03.05.2005 rechtskräftig vor. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 24, der Gemarkung Kröllwitz und hat eine Größe von ca. 2,2 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Osten von der Yorckstraße im Süden vom Bertha-von-Suttner-Platz, im Nordwesten von der Grünfläche „Grünes Dreieck“, und im Norden durch den Bad Harzburger Weg begrenzt.

Der Änderungsbereich betrifft folgende Flurstücke:

- 1529, 14747 (genutzt durch eine Kindertagesstätte)
- 1530 (Straßenverkehrsfläche)
- 1531, 14748 (Geh- und Radwege)
- 14749, 14750, 14751, 14752, 14753 (Allgemeines Wohngebiet, Geschosswohnungsbau)
- 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540 (Mischgebiet; bereits bebaut mit Einfamilienhäusern)
- 14829 (Mischgebiet, Brache)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Heide-Süd, nordwestlich der Altstadt Halles in einer Luftlinienentfernung von ca. 3 km zum Marktplatz sowie etwa 5 km zum Hauptbahnhof.

In fußläufiger Entfernung befinden sich östlich des Gebietes der „Technologiepark Weinberg campus“, sowie nördlich der Campus Heide-Süd der Martin-Luther Universität. Unweit des Plangebietes befinden sich zudem die Naherholungsgebiete „Grünes Dreieck“ (nordwestlich), sowie die Weinbergwiesen, die im Süden bis Südosten den Übergang von Heide-Süd zum benachbarten Bezirk Halle- Neustadt markieren.

Der Stadtteil Heide-Süd besitzt über die Heideallee / den Gimritzer Damm einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 80 (Rennbahnkreuz) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz zur Bundesautobahn A143 und A38.

Die Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich durch die umgebenden Straßen gesichert. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Bertha-von-Suttner-Platz. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auch die Bushaltestelle „Bertha-von-Suttner-Platz“, die von den Buslinien 34 und 36 angefahren wird, und Heide Süd mit Halle Neustadt und der Innenstadt verbindet. Entlang des Bertha-von-Suttner-Platzes befinden sich straßenbegleitend einseitig öffentliche Stellplätze. Auch eine Carsharing-Station befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Straßenbahnlinien 4 und 5 (Haltestellen „Heide Universitätsklinikum“ und „Weinberg Campus“) sind fußläufig zu erreichen und verbinden das Gebiet mit der Innenstadt.

In ca. 5 Minuten ist der „Marktplatz Heide-Süd“ am Helene-Stöcker-Platz zu Fuß zu erreichen, ein Nahversorgungsstandort mit Lebensmittelmarkt, Bäcker und Fleischer sowie Getränkehandel. Im „Haus der Dienste“ sind außerdem u.a. verschiedene Arztpraxen sowie eine Physiotherapie ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet das am Rande des Entwicklungsgebietes gelegene Nahversorgungszentrum Hubertusplatz.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich Mehrfamilienhäuser verschiedener Geschossigkeiten, Bautypologien und – alter. Im Osten und Süden wird das Gebiet eingerahmt von zweigeschossigen Zeilenbauten mit Satteldächern. Diese historischen Gebäude wurden im ehemaligen Kasernenbetrieb (1945- 1991) als Stabs- und Unterkunftsgebäude genutzt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich oberhalb eines Hanges dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die in den 2000ern errichtet wurden. Im näheren Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser neueren Baualters.

Das Plangebiet selbst lässt sich in vier Teilbereiche gliedern.

- Südwesten: drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit begrünten Pultdächern
- Nordwesten: Kindertagesstätte „Heide-Süd“
- Norden: neun Einfamilienhäuser mit Flachdächern und Vorgärten (4.833m²)
- Nordosten und Süden: Brachfläche, unbebaut (7.967 m²)

Alle Bauwerke im Plangebiet wurden nach 2013 errichtet.

Das Gelände besitzt von Süden nach Norden her eine ansteigende Topographie.

Verkehrstechnisch erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes von Norden über die Yorkstraße (öffentliche Straße), die zunächst als Bertha von Suttner- Platz, dann als

Scharnhorststraße weitergeführt wird.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentlichen Straßen Bad Harzburger Weg und Jadeweg. Entlang des Jadeweges finden sich straßenbegleitend einseitig öffentliche Stellplätze. Zudem durchquert ein zentraler Rad- und Fußweg das Gebiet und sicher den Zugang zur öffentlichen Grünfläche „Grünes Dreieck“ im Westen des Gebietes. Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Im Gebiet sind die Grundstücke im Eigentum bzw. Teileigentum verschiedener Privatpersonen. Die Kindertagesstätte befindet sich auf einem städtischen Grundstück.

Die zwischen dem öffentlichen Gehweg, dem Jadeweg, dem Bad Harzburger Weg und Bertha-von-Suttner-Platz gelegene Brachfläche befindet sich bisher noch in städtischem Eigentum. Im Rahmen eines Bieterverfahrens hat eine Investorin den Zuschlag für die Entwicklung der Fläche erhalten, der plant die Gebäude entsprechend der städtebaulichen Ziele zu entwickeln. Der Stadtrat hat dem Verkauf im Oktober 2019 zugestimmt.

3. Planungsziele und – zwecke

3.1. Städtebauliches Ziel/ Bebauungen und Nutzungen

- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO für unterschiedliche Bauformen in Anpassung an und zur Fortführung von der umgebenden Bebauung
- Korrektur der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche zum Allgemeinen Wohngebiet
- Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes
- Möglichkeit der Einordnung von ergänzenden Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet („Nahversorgung“)

3.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Berücksichtigung und Weiterentwicklung des durchgrünten Charakters des Gesamtgebiets
- Sicherung der Grünbeziehung vom Grünen Dreieck als zentraler Erholungsfläche innerhalb des Gebiets mit der Grünfläche am Bad Harzburger Weg

3.3. Verkehrskonzept/ Erschließung

- Strukturierung des Gebiets durch die erforderlichen Verkehrsflächen und Fuß- und Radwege
- Sicherung einer inneren Erschließung für die verschiedenen Teilbereiche des Gebietes

Die genannten Zielstellungen für den Änderungsbereich stehen nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Planungszielen des übrigen rechtskräftigen Bebauungsplans 32.5, 1. Änderung.

Dem für den Bereich des Bertha-von Suttner-Platz formulierten Ziel, dass „unmittelbar am Platz liegende Mischgebiete neben dem Wohnen gebietsbezogenen Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistung und Handel aufnehmen“ kann mit dem vorgeschlagenen Konzept zu einem gewissen Anteil auch in einem Allgemeinen Wohngebiet Rechnung getragen werden. Zudem hat sich das eigentlich am Platz geplante Ortsteilzentrum an anderer Stelle in Heide-Süd entwickelt (Helene-Stöcker-Platz), weswegen die ursprünglich formulierten Ziele teilweise auch überholt sind.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es wird sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als auch (in geringerem Maß) zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB abgesehen. Auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen.

Durch die Beauftragung eines Schallgutachtens wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante Wohnbebauung gesichert werden können. Hintergrund ist die höhere Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gegenüber der eines Mischgebietes. Innerhalb des Gebietes sind durch die Schaffung eines überwiegend dem Wohnen dienenden Quartiers geringere Emissionen gegenüber einem Mischgebiet zu erwarten, in dem Gewerbe und Wohnen zu gleichen Teilen umgesetzt würde.

Alle rechtskräftigen Festsetzungen, die nicht vom Änderungsverfahren berührt werden behalten ihre Gültigkeit.

5. Übergeordnete Planungen

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle ist seit 10.09.1998 rechtswirksam. Er weist in seiner Planzeichnung für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplans der Darstellung im FNP. Derzeit befindet sich der FNP in Neuaufstellung. Am 27.11.2019 hat der Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss beschlossen.

Landesentwicklungsplan / Regionaler Entwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36).

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13). Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln. (Z 28)

Die Brachfläche im Zentrum von Heide Süd ist eine der wenigen verbliebenen unbebauten Flächen des Entwicklungsgebietes. Bisher konnte sie unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht entwickelt werden. Mit der Schaffung des notwendigen Planungsrechts wird ermöglicht den Wohnstandort Heide-Süd zu entwickeln und die Flächeninanspruchnahme dabei gering zu halten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit den für die Oberzentren formulierten Ziele und Grundsätze.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten, wird aber derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15. Mai 2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPIG LSA eingeleitet. Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund von wesentlichen Änderungen des ersten Entwurfes einen zweiten Entwurf zur Planänderung des REP und gab diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) frei. Das öffentliche Beteiligungsverfahren wurde durchgeführt. Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Abwägung vorbereitet. Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gemäß Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten „Sachlichen Teilplan“ zu bearbeiten. Mit Bescheid vom 12.12.2019 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis tritt er im März 2020 in Kraft.

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 u.a. 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.). „Einem Suburbanisierungsprozess zugunsten des das Oberzentrum Halle umgebenden Raumes als einem zentralen Problem der Raumentwicklung“ ist entgegenzusteuern und Wohnbautätigkeit [...] auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren (Z 5.3.13 sowie Z 5.1.2.4). Weiter heißt es: „Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.“ (G 4.26).

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Verdichtung eines bereits bestehenden und durch den ÖPNV erschlossenen Siedlungsbereich im Innenbereich handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Einklang mit dem Regionalen Entwicklungsplan.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025

Der Stadtrat hat im Oktober 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) beschlossen. Das ISEK 2025 stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK 2025 werden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen (S.247f.):

Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“

„Der bedeutendste Standort für den Wohnungsneubau im Teilraum Hallescher Westen ist bisher Heide-Süd. Hier gibt es noch Potenziale in bestehenden B-Plänen (z. B. B-Plan Nr. 32.6).“

„Mit dem B-Plan Nr. 32.6, in dem derzeit noch ein größeres Potenzial sowohl für Ein-/Zweifamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser besteht, sind die in Heide-Süd verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft.“

Der Aufstellungsbeschluss mit dem dazugehörigen weiteren Verfahren entspricht den Zielstellungen des ISEK 2025, da er dazu beiträgt, weitere Wohnbauflächen in nachgefragter Innenstadtlage zu schaffen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das am 30. Oktober 2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2015 (Ergänzung Nahversorgungszentrum Ammendorf) sowie vom 27.03.2019 (Sonderstandort-Warenhaus, Dieselstraße) geändert. Es hat für die Planaufstellung insofern Relevanz, als dass es den nahe dem Plangebiet liegenden Hubertusplatz als Nahversorgungszentrum für den Bereich Heide-Süd benennt.

Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird derzeit fortgeschrieben. Die Beschlussfassung ist im II. Quartal 2020 vorgesehen.

Lärmaktionsplan/ Luftreinhalteplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale) vom Juni 2017 wurde 2019 auf Grundlage der Lärmkartierung der dritten Stufe fortgeschrieben. Das Plangebiet liegt nicht in einem der formulierten Maßnahmenbereiche. Auch im Luftreinhalteplan werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan von 1997, der für Teilaspekte 2013 fortgeschrieben wurde, werden explizit für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Stadtmobilitätsplan 2030

Der Mobilitätsplan fasst den seit 2010 erfolgten Planungsprozess Verkehrsentwicklungsplan Halle 2025 zusammen. Auf der Basis des 2016 gefassten Beschlusses zu den Verkehrspolitischen Leitlinien gibt der Stadtmobilitätsplan konkrete Handlungsanweisungen für den Zeithorizont 2025 und darüber hinaus. Für das Plangebiet enthält der Plan keine konkreten Handlungsanweisungen.

Klimaschutzkonzept

Ziel 1 im Bereich Stadtentwicklung ist die „Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Einsparung von CO₂ durch die Bauleitplanung und Anpassung an den Klimawandel“.

Der bestehende Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Nutzung und Ableitung von Regenwasser (bspw. durch Zisternen) sowie zur Dach- und Fassadenbegründung, die zu

der Erreichung o.g. Zielstellungen beitragen. Diese Festsetzungen werden auch bei der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-jour-fixe der Stadt Halle (Saale) erfolgt im weiteren Planverfahren. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben durch Schaffung von altstadtnahem Wohnraum einer familienfreundlichen Stadtentwicklung dient. Auch zeichnet sich der Stadtteil Heide-Süd durch den großen Anteil an öffentlichen Freiflächen und den darin eingebetteten diversen Spielangeboten als besonders familienfreundlich aus.

7. Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als Eigenplanung der Stadt im FB Planen erarbeitet. Die Finanzierung von für das Planverfahren erforderlichen Gutachten, z. B. Schallgutachten, erfolgt über die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd.

Der für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die erforderlichen Gutachten notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 8.511080.10 „Heide-Süd“ abgebildet.

Pro und Contra

Pro:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, um in einem stark nachgefragten Stadtteil Flächen für den Mehrfamilienhausbau zu aktivieren.
- Mit der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung wird die Nachnutzung eines brachliegenden Teils der von Heide-Süd ermöglicht.
- Ein zeitnahe Abschluss des Entwicklungsgebietes Heide-Süd mit der Entwicklung letzter Brachflächen wird ermöglicht.
- Durch die Schaffung eines überwiegend dem Wohnen dienenden Quartiers sind geringere Verkehrsmengen und Emissionen gegenüber einem Mischgebiet zu erwarten, in dem Gewerbe und Wohnen zu gleichen Teilen umgesetzt würde.
- In einem Allgemeinen Wohngebiet sind nach wie vor Betriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Insofern kann den Ansprüchen an eine verbesserte Nahversorgung über die bestehenden Angebote trotzdem Rechnung getragen werden.

Contra:

- Mit Änderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet verringert sich die potentielle Anzahl von Arbeitsplätzen, die neu im Gebiet geschaffen werden.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtskarte

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung