



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01122**
Datum: 15.06.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	03.07.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	15.07.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 195 Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ in der Fassung vom 06.05.2020 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ in der Fassung vom 06.05.2020 sowie die Begründung zum Entwurf 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. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Planungsanlass und Planungsziel

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 ordnet die Rückbauflächen im Bereich der Muldestraße/Begonienstraße als geeigneten Standort für eine angebotsergänzende Wohnbebauung im Stadtteil Neustadt ein. Langfristiges Ziel der Stadt Halle (Saale) ist es, durch eine bauliche Verzahnung die Neustadt an die nördlichen Strukturen Heide-Süd und Weinberg-Campus anzubinden. Im Rahmen des Wettbewerbes Zukunftsstadt 2050 wurde der Bereich unter dem Aktionsfeld 3 „Innovationsquartier Muldestraße“ näher untersucht und als Standort für ein integriertes Wohn- und Arbeitsquartier vorgeschlagen.

Eine Neubebauung der seit mehreren Jahren ungenutzten Flächen mit Wohnungen und ergänzenden Einrichtungen stärkt die Funktion des Quartiers am Übergang zu den nördlich gelegenen Stadtbereichen Heide-Süd und dem Weinbergcampus. Ein differenziertes Wohnraumangebot soll die Vielfalt und Mischung der Bewohnerstruktur erhöhen und somit das vorhandene Wohnumfeld aufwerten. Eine an den Bestand angelehnte Wegestruktur soll die benachbarten Quartiere besser vernetzen und die Freiraumqualitäten attraktivieren.

Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ wurde am 19.12.2018 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst (Beschluss-Nr. VI/2018/04258). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.01.2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale). Das Aufstellungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 24.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 02.09.2019 bis zum 04.10.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2019.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung insgesamt drei Stellungnahmen abgegeben worden. Davon sind für die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Inhalte relevant:

Dem Hinweis die Überschneidung der Baufelder mit der vorgesehenen Gemeinschaftsanlage für den Spielplatz zu vermeiden, wird gefolgt und in der Planzeichnung angepasst. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsdichte im Plangebiet (öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, Zufahrten, Wohnbebauung, öffentlich nutzbarer Spielplatz) kann im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes nicht abschließend ein flächenbezogener Baum- und Straucherhalt festgesetzt werden. Es wird jedoch eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Pflanzung von Bäumen je Quadratmeter angefangene Baugrundstücksfläche im Plangebiet festlegt.

Die weiteren Hinweisen und Bedenken aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit können wie folgt beantwortet werden: Es wurden Bedenken geäußert, dass es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt, da keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind. Da das Plangebiet jedoch von öffentli-

chen Straßen vollständig umschlossen und die Erschließung der Grundstücke mit Blick auf die Größe des Plangebietes von ca. 3,8 ha somit gewährleistet ist, ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung entbehrlich. Weiterhin sollten die Baugrenzen enger an die vorgeschlagene Bebauung angepasst werden. Jedoch handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung und das vorgeschlagene Konzept stellt eine mögliche – wenn auch beabsichtigte - Variante dar, für engere Baufelder fehlt hier eine städtebauliche Begründung. Die Bedenken einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Schattenwurf durch die geplanten Eckdominanten im nordwestlichen Bereich des Plangebietes können ausgeräumt werden. Zum Teilgebiet TG 3 (Bereich der zulässigen höheren Bebauung) liegt nur im westlichen Bereich in einem Abstand von 40 m eine bestehende Wohnbebauung. Da die Bauhöhe maximal begrenzt ist und die Abstandsflächen gem. Landesbauordnung eingehalten werden müssen, wird keine Beeinträchtigung der Belichtung benachbarter Wohngebäude verursacht. Weiterhin ist der Nachweis der unterzubringenden Besucherstellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Halle geregelt, eine Darstellung der Anzahl im Bebauungsplan ist nicht notwendig. Ein notwendiger Ausgleich von evt. wegfallenden Stellplätzen in der Mulde- bzw. in der Begonienstraße hat nach Abstimmung mit der Stadt auf dem Grundstück zu erfolgen. Da im Bebauungsplan ein fachgutachterlich ermittelter Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser geregelt ist, sind auch hydrologische Auswirkungen auf die Nachbarbebauung nicht zu erwarten.

Weitere Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangen. Es wurde zum großen Teil Einverständnis zur Planung bekundet. Anregungen oder Bedenken, die die Grundzüge der Planung berühren, wurden nicht vorgebracht. Sämtliche Stellungnahmen sind bewertet und ggf. in den Planentwurf bzw. in den Anlagenbestandteil eingearbeitet worden. Im Ergebnis ergaben sich einige Änderungserfordernisse, welche zur Entwurfsfassung verarbeitet worden sind. Im Wesentlichen sind dies:

Von der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft (HWS) sowie von der Unteren Wasserbehörde wurden Bedenken zum Umgang mit der Niederschlagswasserbeseitigung hervorgebracht. Hierauf wurde mit der Festsetzung zur Festlegung einer maximalen Abflussmenge und einer dafür erforderlichen Regenrückhaltung reagiert.

Der Hinweis durch die Immissionsschutzbehörde zur Präzisierung der Festsetzung zum Schallschutz wurde berücksichtigt.

Vom Dienstleistungszentrum Klimaschutz wurde eine Prüfung der Anwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien vorgeschlagen. Dies ist aufgrund der Möglichkeit der Errichtung von Dachaufbauten oberhalb der maximal festgesetzten Gebäudehöhe gewährleistet. Hinweise zu Verschattungselementen und Maßnahmen zur Verringerung des Albedo-Effekts wurden in die Begründung aufgenommen.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde eine Überarbeitung der Baumbewertung gefordert. Dies erfolgte durch eine Änderung der jeweiligen Einstufungen der erhaltenswerten bzw. nicht-erhaltenswerten Bestandsbäume. Eine mögliche planungsrechtliche Festsetzung von Bestandsbäumen wurde geprüft, jedoch als städtebaulich für nicht erforderlich erachtet. Dafür wurde eine Festsetzung zur Pflanzbindung von Bäumen aufgenommen.

Durch Hinweise des Fachbereichs Bauen wurden eine zusätzliche Leitungstrasse und somit die Erweiterung des Leitungsrechtes (L) und zwei vorhandene Grundwassermessstellen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

In der Begründung erfolgten weitere geringfügige Anpassungen im Sinne von Klarstellungen, Ausformulierungen und nachrichtlichen Übernahmen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Da in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits verschiedene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind und der Zeitraum der Offenlage sich über den Ferienzeitraum erstrecken kann, wird empfohlen die Offenlage nicht auf die gesetzliche Mindestdauer von 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu begrenzen.

Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 20.09.2018 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Anwesenden begrüßen die beabsichtigte Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten, die der sozialen Vielfalt im Gebiet dient. Die Erweiterung des Erholungs- und des Freizeitangebotes durch die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes, der Erhaltung von Grün- und Wegevernetzungen sowie der Sicherung der Gemeinschaftsbereiche im südlichen Geltungsbereich wird begrüßt.

Die angedachte bauliche Verdichtung und der Neubau von ca. 400 Wohneinheiten werden zu einem spürbaren Bevölkerungszuwachs im Quartier führen. Da das Bebauungskonzept auch den Aspekt der Familienfreundlichkeit aufgreift, ist zu erwarten, dass die Anzahl der Kinder zunehmen wird. Die Auswirkungen der Planungen auf den Kita- und Grundschulbedarf sind somit schon während der Planungsphase zu prüfen. Für die Grundschulen bestehen bereits zum aktuellen Zeitpunkt Kapazitätsgrenzen im betroffenen Schulbezirk. Möglicherweise kann, mit Blick auf die aktuellen Schuleinzugsbezirke, durch den Neubau der ca. 400 Wohneinheiten ein Grundschulneubau oder die Erweiterung vorhandener Schulen erforderlich werden. Mögliche hieraus entstehende Handlungsbedarfe werden außerhalb des Bebauungsplanes geregelt. Die Unterbringung von sozialen Einrichtungen ist im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Pro und Contra

Pro:

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist ein wichtiger Bestandteil um der Zielsetzung der Stadt Halle (Saale), den Weinbergcampus städtebaulich und funktional besser an den Stadtteil Neustadt anzubinden, gerecht zu werden. Die Wiedernutzbarmachung von Rückbauflächen erfüllt die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie mit dem Schutzgut Fläche. Weiterhin werden durch die Nachverdichtung die vorhandenen Infrastrukturen besser ausgelastet. Die Schaffung vielfältiger Wohnformen erfüllt die Ziele zur Diversifizierung und Qualifizierung des Wohnraumes im Stadtteil Neustadt. Grünordnerische Festsetzungen gewähren eine klimagerechte Bauweise im Quartier.

Contra:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zu einer Erhöhung der Wohndichte und somit zu einer Zunahme des Verkehrs im Quartier führen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“, Fassung vom

06.05.2020

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“, Fassung vom 06.05.2020