



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01335**
Datum: 08.07.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.09.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Aufhebung Bebauungsplan Nr. 0 Wohngebietszentrum Südpark Ortsteil
Neustadt- Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

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

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

1. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.05.2019 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. VI/2019/04825). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13 am 06.07.2019. Auf die Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurde im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Es wurde auch bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass im Zeitraum vom 15.07.2019 bis zum 09.08.2019 die Möglichkeit zur Äußerung dazu besteht.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2019 den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt in der Fassung vom 04.07.2019 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VII/2019/00067).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 25 vom 18.12.2019, in der Zeit vom 07.01.2020 bis zum 10.02.2020 stattgefunden. Mit Schreiben vom 18.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft äußert Bedenken wegen des vorhandenen Leitungsbestandes, da dieser dinglich nicht im Grundbuch gesichert ist und durch die Aufhebung des Bebauungsplanes, mit Eintreten einer Rechtssituation nach § 34 BauGB, Leitungstrassen überbaut werden könnten. Seitens des Plangebers wird darauf verwiesen, dass es keinen auf unbestimmte Zeit geltenden Anspruch auf den Fortbestand des Bebauungsplanes gibt und dass die dingliche Sicherung im Verantwortungsbereich des Versorgungsträgers liegt. Da die vorhandenen Leitungen jedoch größtenteils auf städtischen Grund und ausschließlich auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen liegen, kann eine Überbauung nahezu ausgeschlossen werden. Eine dingliche Sicherung wird ausdrücklich seitens der Stadt empfohlen, jedoch ist dies nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. In weiteren Stellungnahmen (FB Bauen, EVH Netz GmbH) wurde ebenfalls auf vorhandenen Leitungsbestand hingewiesen. Weitere Hinweise zum Denkmalschutzgesetz (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt), zum Umweltschadensgesetz und zum Artenschutzrecht (untere Naturschutzbehörde) sowie zur Grundwasserabsenkung im Stadtteil Neustadt (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt) sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wären ggf. bei nachgeordneten Maßnahmen und Verfahren zu berücksichtigen.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen.

2. Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 31.01.2019 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die Aufhebung des Bebauungsplanes als familienverträglich eingestuft, weil damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Freiflächen in der Wohngebietsmitte am Übergang zum Südpark aufzuwerten.

3. Klimawirkung

<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ
----------------------------------	---	----------------------------------

Die Aufhebung des Bebauungsplanes mit der planungsrechtlichen Rücknahme von ausgewiesenen Bauflächen lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes betrifft sowohl die Rücknahme Allgemeiner Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO auf kommunalen Grundstücken als auch auf privaten Grundstücken. 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 ist anzumerken, 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 umgebenden Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen kann eine Bebauung in dem bisher zulässigen Maß möglich sein. Sowohl für die privaten als auch die kommunalen Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben sich keine bodenrechtlichen Einschränkungen oder wertmindernden Nachteile.

5. Pro und Contra

Pro:

Die Aufhebung des Bebauungsplans und die daran anschließende Freiraumgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil, um der Zielsetzung der Stadt Halle (Saale), den Wohnkomplex „Südpark“ städtebaulich und funktional besser an die benachbarten Quartiere und Freiräume anzubinden, gerecht zu werden.

Contra:

Verlust der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption als einzig umsetzbare Variante eines Wohnkomplexzentrums.

Anlagen:

Abwägung vom 01.07.2020