



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01337**
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 - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0 Wohngebietszentrum „Südpark“ Ortsteil Neustadt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 01.07.2020 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 01.07.2020 wird gebilligt.

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

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

1. Planungsanlass und Verfahren

Für den zentralen Bereich des Wohngebietes Südpark 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 Baukonzeption für das Wohngebiet „Am Südpark“, die in der Quartiersmitte u. a. die Errichtung eines Wohnkomplexzentrums vorsah. Die Entwicklungen im Wohnkomplex „Südpark“, wie z.B. die Errichtung des Versorgungszentrums am 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 Südpark eine gestaltete Grün- und Freifläche als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die Bewohnerinnen und Bewohner errichtet werden. Damit soll die Attraktivität des Wohngebietszentrums erhöht und eine qualifizierte Vernetzung mit den benachbarten Quartieren gefördert werden. Der Bebauungsplan genügt nach heutiger Sicht somit nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen und widerspricht in seiner Zielstellung gegenwärtig dem Planungswillen der Stadt Halle (Saale). 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).

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.

2. Planungsziel

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 erhalten und zu qualifizieren. Dies entspricht auch den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale).

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. Das planersetzende Rechtsmittel des § 34 BauGB gewährt im Gebiet des aufgehobenen Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

3. 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.

4. Klimawirkung

☐ positiv	☒ keine	☐ 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.

5. 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 umliegenden 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.

6. 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:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0 vom 01.07.2020

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung des
Bebauungsplans Nr. 0 vom 14.06.2019

Anlage 3 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 0 vom 01.07.2020