



## Dringlichkeitsvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01529**  
Datum: 22.02.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.11.2020 02.11.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.11.2020 16.12.2020 28.01.2021 17.02.2021 24.02.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 145.2 Wohnbebauung Weißbuchenweg  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ in Fassung vom 10.08.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ in Fassung vom 10.08.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht 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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

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

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

## **Bebauungsplan Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“**

### **Offenlagebeschluss**

#### Begründung der Dringlichkeit

Der B-Plan Nr. 145.2 Wohnbebauung Weißbuchenweg wurde im zuständigen Planungsausschuss am 10.11.2020 inhaltlich besprochen. Es erfolgte eine mehrheitliche Zustimmung zu öffentlichen Auslegung. Auf Grund der zeitlichen Begrenzung (pandemiebedingt) der Stadtratssitzungen wurde die Beschlussvorlage in den Stadtratssitzungen November und Dezember 2020, im abgebrochenen Stadtrat Januar 2021 und im Nachholtermin für den Januarstadtrat am 17.02.21 nicht behandelt. Die Realisierung würde sich um weitere 6 Monate verschieben, da u.a. notwendige Baumfällarbeiten sich erst im Herbst 2021 durchführen lassen. Dadurch entstünde dem Unternehmer ein wirtschaftlicher Schaden. Die vorgenannten Gründe begründen eine Dringlichkeit für die Stadtratssitzung am 24.02.2021.

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Nach Beendigung der betrieblichen Nutzung und der bereits zum Teil realisierten, straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang des Weißbuchenweges soll auf dem brachgefallenen Areal nördlich des Weißbuchenweges, welches ursprünglich mit einer Handwerkerschule bebaut war, die Wohnbauentwicklung komplettiert werden – in Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet „Waldstraßenviertel“ (Bebauungsplan Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“).

Das neue Wohngebiet soll entsprechend der Vorgaben des BauGB für die Aufstellung für Bebauungspläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB) dem gestiegenen Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum mit Einzel- und Doppelhausbebauung dienen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, ca. 5 km vom Stadtzentrum Halle (Saale) entfernt, nördlich der Dölauer Heide und südlich der Großwohnsiedlung Heide-Nord (1.Wohnkomplex) – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldstraßenviertel und zur Heiderandsiedlung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,45 ha. Dem Plangebiet wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,78 ha sowie eine Ersatzaufforstungsfläche mit gleicher Größe von 0,78 ha am Osendorfer See zugeordnet. Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 4,01 ha.

#### **Planverfahren**

Der Stadtrat hat am 27.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 145 „Kaserne Lettin“ gefasst, der das jetzige Plangebiet mit umfasste. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 vom 16.06.2009 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.09.2010 bis 18.10.2010 durchgeführt. Mit Schreiben vom 16.12.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine relevanten Einwände zur Teilfläche des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 145. 2 eingegangen.

Im Ergebnis der planerischen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 145 und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 in den Bebauungsplan Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“ und Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat am 28.09.2011 geteilt und der Bebauungsplan Nr. 145.2 im Bereich des Weißbuchenweges gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 modifiziert. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse war eine zügige Fortführung der Planung zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich.

Auf Antrag der Eigentümerin erfolgt nunmehr die Fortführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“. Der damalige Planungsstand wurde überprägt. Aktuelle Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145.2 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.

Um den im Plangebiet und den in der Umgebung schon vorhandenen Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzern die Möglichkeit zur intensiven Auseinandersetzung mit der Planung zu geben soll der Entwurf für 6 Wochen offengelegt werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst große Teile des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83 Wohngebiet Weißbuchenweg, Halle-Lettin. Der damalige Vorhabenträger hat seine Vorstellungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern an dem Standort seit Ende der 1990er Jahre nicht mehr weiter verfolgt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 145.2 wird das Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83 eingestellt.

### **Familienverträglichkeitsprüfung**

Für den Aufstellungsbeschluss des B-Planes 145 wurde bereits 2009 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde als familienverträglich beurteilt. Die Beschlussvorlage wurde am 03.08.2020 erneut im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt mit dem Ergebnis, dass mit dem Bebauungsplan dem gestiegenen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern im nachgefragten Norden der Stadt Rechnung getragen wird. Um das Gebiet für Familien noch attraktiver zu machen, ist eine Beteiligung der Eigentümerin an einem öffentlichen Spielplatz im Waldstraßenviertel anzustreben, denn das vorhandene Spielflächendefizit wird durch die neue Wohnbebauung weiter verstärkt. Der Standort für einen Spielplatz ist am Max-Sauerlandt-Ring vorhanden. Die Beteiligung kann durch städtebauliche Verträge umgesetzt und gesichert werden, so wie es in der 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption (welche durch den Stadtrat noch zu beschließen ist) vorgesehen und beschrieben ist.

## Klimawirkung

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes sind die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt worden.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Handwerkerschule mit dazugehöriger Infrastruktur vorgeprägt mit einhergehender Bodenversiegelung. Dieser Zustand wird mit der geplanten Wohnbebauung nicht verschlechtert. Die notwendigen baulichen Eingriffe im Plangebiet werden entsprechend der umweltgesetzlichen Regelungen am Standort Osendofer See im halleschen Stadtgebiet ausgeglichen. Dieses ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan und im dazugehörigen Umweltbericht dokumentiert. In Berücksichtigung der Vorgaben und in Abwägung aller Belange kann nach erfolgter Prüfung keine negative Klimawirkung festgestellt werden.

## Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan selbst verursacht keine direkte Kostentragungspflicht für die Stadt Halle (Saale), sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung.

Die Erschließung soll über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB auf einen Dritten übertragen werden. Die Übertragung umfasst die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der kosten- und lastenfreien sowie unentgeltlichen Übertragung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die den Verkehrsflächen zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbauflächen erfolgt durch die jeweiligen Eingriffsverursachenden. Für die Wohnbauflächen trägt der private Erschließungsträger die Kosten auf seinen ihm zugeordneten Maßnahmenflächen.

Die an die Stadt Halle (Saale) zu übertragende öffentliche Verkehrsfläche hat ausgehend von der ermittelten Erschließungsbreite eine Flächengröße von ca. 4.700m<sup>2</sup>. Die Unterhaltung dieser Verkehrsfläche mit der dazugehörigen Straßenentwässerung und dazugehöriger Stadtbeleuchtung erzeugt jährliche Kosten für den städtischen Haushalt in Höhe von ca. 6.000€.

## Pro und Contra

Pro: Schaffung von Wohnbauflächen in nachgefragter Lage. Revitalisierung einer ehemals bebauten Fläche.

Contra: Die im Geltungsbereich vorhandene Waldfläche, wenn auch in geringem Umfang, entfällt am Standort. Die entsprechende Waldfläche wird entsprechend der Festlegungen am Osendorfer See ausgeglichen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

## Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145.2, Fassung vom 10.08.2020

Anlage 2 Entwurf der Begründung, Fassung vom 10.08.2020

Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 4 Schallschutztechnische Untersuchung