



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01611**
Datum: 12.04.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.05.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.05.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 202 Wohnen am Schafschwingelweg
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 202 „Dörlau, Wohnen am Schafschwingelweg“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Das Areal „Heide-Nord, II. Wohnkomplex, Nördliche Fläche“ ist der im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen zum Großteil zurückgebaute Teil einer in Plattenbauweise bebauten Großwohnsiedlung im Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau, bei dem die Verkehrsflächen und in Teilen die technische Infrastruktur erhalten wurde. Diese seit geraumer Zeit brachliegende Fläche soll vor dem Hintergrund einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) künftig wieder der Wohnbaunutzung zugeführt werden. Anstoßpunkt und Grundlage dieser Entwicklung ist das gemeinsame Bestreben mehrerer Wohnungsunternehmen und der Stadt Halle (Saale), d.h. der Grundstückseigentümerinnen, denen einen Großteil der Flächen gehört, die Flächen zu reaktivieren. Dieser Standort bietet sich hierfür aufgrund seiner sowohl baulichen als auch technischen Vorprägung in besonderer Weise an. Das Areal gehört, entsprechend der Einteilung des Stadtgebietes im vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) (Beschluss-Vorlage-Nr. VI/2017/03185) dem „Halleschen Norden“ an, einem Teilgebiet der Stadt, in dem eine kleinteiligere Wohnbebauung besonders nachgefragt wird. Das dort bereits über Bebauungspläne ermöglichte, vorhandene Wohnbauflächenpotenzial wird in naher Zukunft ausgeschöpft sein, sodass die weitere Wohnbauflächenentwicklung in diesem Bereich der Stadt Halle (Saale) notwendig wird. Die Wiederbebauung der Rückbauflächen war bereits 2006 in einer Quartiersvereinbarung vorgesehen. Auch in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) ist diese Idee aufgenommen worden. Das ISEK 2025, dass die aktuellen gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen konkretisiert, formuliert für den „Teilraum Hallescher Norden“ und im Speziellen für den Bereich Heide-Nord entsprechende teilraumspezifische Ziele und Leitlinien und sieht für den gesamten nördlichen Teil des II. Wohnkomplexes die Schaffung von kleinteiligem Wohnungsbau vor. Im darin enthaltenen „Stadtumbaukonzept Heide Nord“ ist vorgesehen, dass u.a. im Bereich Kolkturnring/ Waldmeisterstraße/ Grasnelkenweg/ Grashalmstraße neue Wohnformen (Einfamilienhausbebauung) und zeitgemäße Wohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern (moderne Grundrisse, altersgerecht, stärker individualisiert) umgesetzt werden sollen, um die soziale Mischung zu stärken und den Stadtteil verstärkt für jüngere Menschen und Familien attraktiver zu machen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“ verfolgte Wohnbauflächenentwicklung zählt zu den prioritären Vorhaben. Dies geht auch aus dem 2018 durch den Stadtrat beschlossenen Wohnungspolitischen Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) (Beschluss-Vorlage- Nr. VI/2018/03767) hervor. Im Handlungsfeld „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“ wird der Stadt Halle (Saale) darin aufgegeben, für die Stadtumbaufläche im II. Wohnkomplex in Heide-Nord Baurecht für überwiegend individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die verkehrliche und technische Erschließung dieser Standorte vorzubereiten.

Die angestrebte Neuordnung der baulichen Struktur mithilfe des Bebauungsplans in dieser Form orientiert sich an den formulierten Zielen der von der Gemeinde beschlossenen Konzepte, berücksichtigt die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und bezieht dabei die städtebauliche, historisch gewachsene Umgebungsbebauung stärker mit ein. Mit den angeordneten neuen Bauformen und Gebäudetypologien (vergleichsweise kleinere Mehrfamilienhaus- aber auch Einfamilienhausbebauung) kann die damit einhergehende Schaffung entsprechender Wohnungsangebote zur sozialen Durchmischung des gesamten Wohnquartiers

beitragen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist der zu überplanende Bereich entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt, sodass mit einer Planung dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB nachgekommen werden wird.

1.2 Planungserfordernis

Das Gebiet soll städtebaulich als Wohngebietsfläche erhalten bleiben. Durch den Rückbau der Wohngebäude ist ein Großteil der Fläche jedoch heute dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ohne Bebauungsplan fehlt es somit in diesem Teilbereich an einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Bebauung mit Wohngebäuden. Hinzu kommt, dass die von den Hochbauten aus der unmittelbaren Umgebung zum Teil ausgehende städtebauliche Prägung nicht aufgegriffen werden soll. Dies gilt auch für den übrigen noch am Bebauungszusammenhang teilnehmenden Bereich. Stattdessen ist hinsichtlich des gesamten Areals eine Neuordnung der baulichen Strukturen hin zu einer attraktiveren Kleinsiedlungsstruktur beabsichtigt.

Zur Schaffung von Baurecht und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gesamten brachgefallenen Fläche sicherzustellen, ist daher eine Überplanung in einem diese Flächen umfassenden Bebauungsplan notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle (Saale), im nordwestlichen Teil des bebauten Siedlungsbereichs des Stadtviertels Heide-Nord/ Blumenau und hat eine Größe von ca. 5,73 Hektar. Das Plangebiet wird im Norden durch den Kolkturng, im Osten durch die Waldmeisterstraße, im Süden durch den Grasnelkenweg und im Westen durch die Grashalmstraße begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Lettin. Die Geltungsbereichsgrenze im Norden verläuft nahe der südlichen Fahrbahnbegrenzung des Kolkturng. Das Plangebiet wird dabei im Norden zum einen durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 106/38, 106/40, 106/41, 106/45, 106/46 begrenzt, zum anderen verläuft der Geltungsbereich im Norden weiterführend (in Richtung Osten), parallel zu den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 106/56, 106/57, 106/58, 106/59, 106/60, 106/61, 106/62 und 106/65. Die Geltungsbereichsgrenze wird nördlich bis zur Waldmeisterstraße fortgeführt (innerhalb des Flurstücks 106/12). Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls, parallel zum Flurstück 106/65, entlang der westlichen Fahrbahnbegrenzung der Waldmeisterstraße begrenzt unter Aussparung der Stellplatzanlage im südlichen Bereich der Waldmeisterstraße. Die südliche Grenze des Plangebietes führt entlang des Grasnelkenweges. Im östlichen Teil der Straße verläuft die Grenze parallel zur derzeit bestehenden Fahrbahnbegrenzung des Grasnelkenweges, in 6,80 m Entfernung (in Richtung Süden) zu den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 106/79, 106/80, 106/81, 106/82. Im Einmündungsbereich von der Dreizahnstraße zum Grasnelkenweg ist der Geltungsbereich um weitere wenige Meter aufgeweitet, um dann quer durch die Flurstücke 106/56 und 106/98, bis zur westlichen Fahrbahnbegrenzung der Dreizahnstraße weiter zu führen. Im westlichen Teil des Grasnelkenweges wird die Geltungsbereichsgrenze anfänglich an dessen nördlicher Fahrbahnbegrenzung geführt und führt dann entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 106/ 100, 106/103, 106/ 106, 106/108 und 106/111. Die westliche Geltungsbereichsgrenze folgt dem Straßenverlauf und

führt entlang der Grashalmstraße bis zum Kolkturnring, an den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 106/111, 106/110, 106/51, 106/ 39, 106/36 106/38 in diesem Bereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage auf einem Lageplan dargestellt. Er umfasst die für die Ziele des Bebauungsplanes notwendigen Grundstücke.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Areal des ehemaligen Wohngebietes war ursprünglich Teil der kleineren Großwohnsiedlung Heide-Nord im Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau, die im Nordwesten der Stadt Halle (Saale) gelegen ist und sich aus zwei Wohnkomplexen zusammensetzt. Zwischen diesen beiden Wohnkomplexen liegt die historisch gewachsene Einfamilienhaussiedlung Blumenau, die an dem zurückgebauten Teilbereich „Heide Nord, II. WK, Nördliche Fläche“ östlich angrenzt. Die Rückbaufläche ist im Süden und Westen auch heute noch von Bauten der Großwohnsiedlung umgeben, ursprünglich war sie selbst mit Blockstrukturen in Plattenbauweise bebaut worden. Verblieben sind nach dem Rückbau nur die auch gegenwärtig genutzte Kindertagesstätte am Schafschwingelweg 13 und ein Wohngebäude in der Waldmeisterstraße 19. Im Norden grenzt an das Plangebiet ein unbebauter Bereich an. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über mehrere Buslinien, Heide-Nord/Blumenau hat derzeit keine Straßenbahnanbindung. Im Rahmen des „Stadtbahn-Projektes Heide-Nord/Lettin“ ist jedoch geplant, eine Straßenbahnanbindung im Stadtteil zu schaffen. Die konkrete Trassenführung steht dahingehend noch nicht fest. Mit der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG) wurde bereits abgestimmt, dass die Westkante der Fahrbahn der Waldmeisterstraße, die östlich am Plangebiet entlangführt, zu erhalten ist und dass diese Beibehaltung bei der Erarbeitung der Trassenführung Berücksichtigung findet.

Das Gelände wurde ursprünglich im Zuge des Wohnungsbaus in den 1980er Jahren erschlossen. In dem zurückgebauten Teilbereich „WK II Heide Nord, nördliche Fläche“ erfolgte auch ein partieller Rückbau der unterirdischen Infrastruktur, bei dem nur ein Teil der Anlagen erhalten wurde. Die Trinkwasserleitungen beispielsweise sind flächendeckend nicht mehr vorhanden. Darüber hinaus verlaufen die Leitungen der technischen Infrastruktur zum Teil auf privatem Grund. Im gesamten Gebiet ist das Mischwasserkanalsystem aus der ursprünglichen Erschließung vorhanden, jedoch hat eine Analyse der künftig zu erwartenden Bedarfe gezeigt, dass eine vollständig ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund von Kapazitätsengpässen der vorhandenen Abwasserkanäle nicht mehr möglich sein wird. Die Großwohnsiedlung Heide-Nord ist eines von mehreren Vorranggebieten, die mit Fernwärme beliefert werden. Für diese Gebiete ist über eine Satzung ein "Anschluß- und Benutzerszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehende Fernwärmeversorgungsanlagen" beschlossen worden. In diesen fernwärmeseitig erschlossenen Gebieten räumt die Stadt Halle (Saale) dem mittels Kraft-Wärme-Kopplung effizient genutzten Energieträger den Vorrang ein.

Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung der Fläche wird die störungsempfindliche Nutzung des Wohnens an die vorhandene Nutzung eines Bolzplatzes heranrücken. Im Umfeld des Plangebietes existiert ein Defizit an öffentlichen Spielflächen, welches durch die neue Wohnbebauung weiter verstärkt wird.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzungsarten und -ziele

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Ansiedlung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe, mit dem Ziel den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu begegnen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Revitalisierung von Rückbauflächen, um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nachzukommen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB), um die Ergebnisse eines von der

Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzepts (ISEK 2025) umzusetzen und insbesondere um mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen (gem. § 1a Abs. 2 BauGB),

- kleinteiligere Bebauung und Mischung zwischen Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung, um den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um einen Beitrag zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und zur Eigentumbildung zu leisten (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- höhenverträglicher Übergang von verbleibenden 6-geschossigen Plattenbauten zu Einfamilienhäusern, um das Ortsbild zu gestalten und aufzuwerten (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- möglichst einheitliche Dachtypologie (Flachdach), um die „neue“ Bebauung in die vorhandene Umgebung städtebaulich zu integrieren und um den vorhandenen Orts- teil entsprechend seiner Prägung zu entwickeln (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- von der Straße abgerückte (Wohn-)Bebauung zur Schaffung einer Vorgartenzone,
- Nichtausschöpfung der höchstzulässigen Grundflächenzahlen für ein Allgemeines Wohngebiet, als Ausgangspunkt für die Umsetzung des Niederschlagswassermanagements,
- Sicherung vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen, um mit der Planung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB).

Verkehrerschließung

- Verlängerung des Schafschwingelweges zur Waldmeisterstraße sowie Bau privater Stichstraßen für eine innere Erschließung, um die verkehrliche Erschließung sicherzustellen,
- Neuordnung des Verkehrsraums, Verlegung der Gehwege an die Fahrbahnränder und Unterbringung der für die Bebauung notwendigen Flächen für Stellplätze künftig auf privaten Grundstücken, gemäß § 48 der BauO LSA i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale),
- Beibehaltung des verkehrlichen Trennungsprinzips entlang der Grashalmstraße, der Waldmeisterstraße und des Kolkturnrings und Beibehaltung des Mischungsprinzips, d.h. der gemeinsamen, gleichberechtigten Nutzung des Straßenraums durch alle Verkehrsteilnehmer, entlang des Schafschwingelweges und teilweise des Grasnellenweges, um die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

medientechnische Erschließung

- Anschluss des Geländes an das Telekommunikationsnetz und an die öffentliche Stromversorgung, hierbei ist ein neuer Trafo notwendig, um die Erschließung dahingehend sicherzustellen,
- Neubau der in großen Teilen notwendigen Trinkwasserleitungen, um die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sicherzustellen,
- Ableitung von Schmutzwasser über das vorhandene Mischwasserkanalsystem, um die Anbindung an die leitungsgebundene Infrastruktur dahingehend sicherzustellen,
- Anschluss der geplanten Mehrfamilienhäuser an das vorhandene Fernwärmesystem,
- Ausarbeitung eines tragfähigen und umsetzbaren Konzepts der Niederschlagswasserrückhaltung, da wegen der limitierten Einleitmenge in den Mischwasserkanal die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken erfolgen muss (entwässerungstechnische Vorplanung ist erforderlich).

Umweltbelange und Klimaschutz

- Durchgrüntes Wohnquartier mit nachhaltigem Regenwassermanagement, um die Auswirkungen baulicher Maßnahmen auf die Schutzgüter i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB möglichst gering zu halten und die Beeinträchtigung speziell von Fläche und Boden zu kompensieren,
- Nichtausschöpfung der Höchstwerte der GRZ, um den Versiegelungsgrad gering zu halten und i.S. des § 1a Abs. 2 BauGB schonend mit dem Boden umzugehen,
- Dachbegrünung vorsehen, um die Umwelt- und Klimabelange stärker zu berücksichtigen,
- Festsetzung von Baumstandorten für ebenerdige Stellplatzanlagen (1 Baum je 5 Stellflächen in direkter Zuordnung), auch aus Gründen der Klimaanpassung,
- Ausweisung einseitiger, alleerartiger Baumpflanzungen entlang der Dreizahnstraße (Flächen stehen in Privateigentum) und an der Grashalmstraße (städtisches Eigentum), um das vorhandene Grünsystem im II. WK aufzugreifen und fortzuführen,
- weitestgehender Erhalt vorhandener Bäume
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bei gleichzeitigem Erhalt des nördlich des Plangebiets liegenden Bolzplatzes und vorhandener Straßen (Nachweis über Schallschutzgutachten notwendig).

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wie den Zielsetzungen zu entnehmen ist, wird der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs.1 BauGB enthalten. Es ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans anvisiert. Hierfür ist die Durchführung eines Vollverfahrens notwendig, da Teile des Standortes unzweifelhaft im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Die Fläche liegt zwar im Siedlungsbereich, aber grenzt nicht rings herum unmittelbar an im Zusammenhang bebaute, nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen an. Es ist eine zweimalige Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt. Zur Sicherung der planerischen Ziele, insbesondere der Neuordnung der baulichen Struktur, soll zudem für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre nach §§ 14, 16 ff. BauGB beschlossen werden.

5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant: Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010)

Der engere Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle (Saale) zählt laut LEP zu den Verdichtungsräumen im Land Sachsen-Anhalt (Ziel 9). Dieser ist als herausragender Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum zu stärken und zu einem leistungsfähigen Standortraum, der im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen kann, weiter zu entwickeln (Ziel 10). Halle (Saale) wird im LEP zugleich als Oberzentrum bezeichnet. Der LEP bestimmt weiter, dass die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln sind (Ziel 28).

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Teil der Planungsregion Halle beschrieben. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung dieses Ordnungsraums sind dabei dem Regionalen Entwicklungsplan zu entnehmen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Region Halle (REP)

Im REP ist festgelegt, dass im gesamten Ordnungsraum (Verdichtungsraum Halle und der

umgebende Raum) auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur [...] hinzuwirken ist und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist (5.1.2.8. Z). Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Halle (Saale), die im REP als Oberzentrum festgelegt ist (5.2.13. Z). Laut REP ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben (4.3. G). Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (4.4. G).

Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit den formulierten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) der Stadt Halle (Saale) wurde am 25.10.2017 im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen (VI/2017/03185). Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Für den „Teilraum Hallescher Norden“ sind als Handlungsschwerpunkt die „Diversifizierung des Wohnungsbestandes & Bewältigung des Generationswechsels“, die „Wohnbauflächenentwicklung“ sowie der „Stadtumbau“ formuliert. Speziell für den Bereich des Stadtumbaugebietes Heide-Nord sieht das ISEK entsprechende teilraumspezifische Ziele und Leitlinien vor. „Das Wohnquartier soll zukunftsfähig gestaltet werden, sowohl im Hinblick auf die baulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten als auch auf die soziale Durchmischung. Angestrebt werden u.a. die Schaffung zeitgemäßer, stärker individueller Wohnungsangebote durch Umbauen und die Ausschöpfung der Wohnbauflächenpotenziale.“

Für den gesamten II. Wohnkomplex Heide Nord ist laut Stadtumbaukonzept (Karte IV-3 I-SEK) die Schaffung von kleinteiligem Wohnungsbau vorgesehen. Das vom Plangebiet umfasste Areal wird darin als Entwicklungsbereich eingestuft, dem die bereits vorliegend unter 1.1 erwähnten Neubaupotenziale in einer Entwicklungsstrategie zugeschrieben werden. Diese Inhalte werden bei der Planung berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen:

Landschaftsgliederung: Die Fläche ist Teil der naturräumlichen Landschaftseinheit östliches Harzvorland und ist aufgrund der bei Erstellung des Landschaftsrahmenplans noch bestehenden Bebauung als Landschaftseinheit „Stadtlandschaft“ eingeordnet worden, welche die typischen Merkmale und Eigenschaften der Landschaft z.T. sehr stark überlagert.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) an.

In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilraum 18: Dölau/Lettin/Heide-Nord/Dölauer Heide. Dort wird als Ziel formuliert, dass entsprechend des vorhandenen kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakters, eine ergänzende Bebauung dieser Struktur anzupassen ist, wobei die Ortsränder arrondiert werden sollen. In der Konfliktbeschreibung in Kapitel 6.3, ist unter der Überschrift Schutzgut Landschaftsbild/ Naturbezogene Erholung, die Monotonie der Neubaugebiete u.a. der Großwohnsiedlung Heide Nord als Problem aufgeführt, die das Stadtbild stören. Die gestalterische Aufwertung ist daher als Ziel der Landschaftsentwicklung und -pflege für den nördlichen und westlichen Rand des Wohngebietes Heide-Nord vorgesehen.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert unter Punkt 8.2 Hinweise für die Bauleitplanung. Darin heißt es, dass eine Siedlungsentwicklung im Innenbereich notwendig ist. Nur wo keine oder keine geeigneten Flächen bei entsprechend vorhandenem Bedarf angeboten werden können, soll eine Realisierung der Vorhaben im Außenbereich erfolgen (S. 278).

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans finden Berücksichtigung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) (wirksam seit dem 10.09.1998) der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die angestrebten Nutzungen des Bebauungsplanes können vollständig aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist eine Freihaltetrasse für eine mögliche Straßenbahnstrecke von Kröllwitz über Heide-Nord nach Lettin dargestellt. Da die Freihalte-

trasse außerhalb des Geltungsbereichs verläuft und es zur konkreten Trassenführung auch bereits ein Abstimmungsgespräch mit der HAVAG gegeben hat, ist die Planung durch die potenzielle Straßenbahnanbindung nicht gefährdet.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte am 03.09.2019 im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixe. Es wurde festgestellt, dass die geplante Wohnbebauung am Schafschwingelweg in Heide-Nord ein familienverträgliches Vorhaben ist und nichts gegen das Vorhaben spricht, da mithilfe der Planung zum einen eine gute soziale Durchmischung im Wohnquartier ermöglicht wird und zum anderen dem Spielflächenbedarf durch den Neubau eines Quartiersspielplatzes Rechnung getragen werden soll. Auf Grundlage der im September 2020 in den Stadtrat eingebrachten und beschlossenen Spielflächenkonzeption Halle (Saale), 3. Fortschreibung, Beschlussnummer VII/2020/01026, ist beabsichtigt, dass ein Ausgleich des im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Spielflächendefizits, welches durch die neue Bebauung verstärkt wird, erfolgen wird. Die Bauherinnen und Bauherren bzw. ggf. die Investorinnen und Investoren sollen hierbei in dem Maß an den Kosten für den Ausgleich des Defizits beteiligt werden, in dem das bestehende Defizit durch die Neuschaffung von Wohnraum verstärkt wird.

7. Klimawirkung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet zu erwarten, da mit der Planung die Wiederbebauung einer Rückbaufläche ermöglicht wird, auf der sich mittlerweile Pflanzen angesiedelt haben. Aufgrund der Tatsache, dass mit der Planung bauliche Maßnahmen ermöglicht werden, ist das Vorhaben als klimarelevant einzustufen. Aus der Klimawirkungsprüfung, die anhand des anzuwendenden Excel-basierten Tools durchgeführt wurde, das im Rahmen des KöP-Projektes (Klimaschutz Management in öffentlichen Projekten) zur Verfügung gestellt wurde, lässt sich ableiten, dass die Auswirkungen, die mit dem Vorhaben einhergehen, klimatisch eher negativ zu beurteilen sind. Es hat sich daraus aber auch ergeben, dass eine Prüfung von klimaverträglicheren Alternativen vorliegend nicht zwingend erforderlich ist.

Um den Belangen des Umweltschutzes nachzukommen und speziell die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima zu reduzieren, werden im Rahmen der Planung verschiedene Maßnahmen getroffen werden. Dies lässt sich bereits den aufgeführten Planungszielen und -zwecken entnehmen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Wesentlichen als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die städtebaulichen Planungsleistungen sowie die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt. Es ist vorgesehen, alle erforderlichen Fachgutachten (nach jetzigem Kenntnisstand umfasst dies ein Artenschutzgutachten, eine Schallimmissionsprognose, eine verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung und einen gutachterlichen Nachweis der gesicherten Regenwasserableitung) sowie den Umweltbericht unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit in Auftrag zu geben. Eine dahingehende Kostenbeteiligung der an der Planung interessierten und zu beteiligenden Grundstückseigentümerinnen (Wohnungsunternehmen) wird vertraglich vereinbart. Der Stadt gehören ca. 12 % der derzeit unbebauten, künftig mittels Bebauungsplans bebaubaren Fläche im Plangebiet, ca. 47 % gehören drei verschiedenen Wohnungsgenossenschaften, während der übrige Teil dieser Fläche, insgesamt ca. 41 %, zwei weiteren privaten Eigentümerinnen gehört.

Im Vorfeld der Planung wurden mit der Mehrzahl der Eigentümerinnen bereits Gespräche zu den Planungszielen geführt. Dabei hat sich gezeigt, dass, abgesehen von dem anstehenden

Klärungsbedarf, die Entwicklungsziele der Stadt im Wesentlichen im Einvernehmen mit den Genossenschaften verwirklicht werden können. Durch die heterogene Eigentümerstruktur im Plangebiet wird die Umsetzung der Planung deutlich erschwert. Dies gilt insbesondere auch bezüglich zum Teil schwieriger Erschließungsfragen. Daher ist ein Ankauf zumindest der nichtgenossenschaftlichen Grundstücksflächen durch die Stadt ratsam. Für den Ankauf dieser Flächen sind ebenfalls zusätzliche Mittel in den Haushalt einzustellen. Falls eine bauträgerfreie Entwicklung der städtischen Flächen verfolgt wird, besteht für die Stadt Halle (Saale) das Erfordernis zudem ein Teil der Kosten für die Erschließung vorzufinanzieren. Die insoweit anfallenden Kosten können im Rahmen des Grundstücksverkaufes refinanziert werden. Für neu zu errichtende Erschließungsanlagen können zu einem späteren Zeitpunkt Nachfolgekosten für Unterhaltungsmaßnahmen entstehen.

9. Pro und Contra

Pro:

- Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung einer Stadtumbaufläche,
- Aufwertung des gesamten Wohnquartiers,
- Schaffung von Wohnbauflächen in einem für die Wohnnutzung nachgefragten Stadtgebiet,
- zugunsten einer bauträgerfreien Eigentumsbildung können Wohnbauflächen in eigener Trägerschaft erschlossen und vermarktet werden,
- Planung liefert Beitrag zur Diversifizierung von Wohnformen und zur zielgruppenorientierten Flächenentwicklung, zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und zur Eigentumsbildung,
- Nutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur im Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau.

Contra:

- Wiederversiegelung von Rückbauflächen, die derzeit begrünt sind,
- Abgang von einzelnen vorhandenen Bäumen durch erforderliche Neuordnung des Verkehrsraums,
- kein Anschluss geplanter Einfamilienhäuser an Fernwärmenetz, trotz Lage im Fernwärmevorranggebiet, aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen,
- Anfallen zusätzlicher Kosten für die Stadt zur Vorfinanzierung, die über den Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke refinanziert werden müssen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202