



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01866**  
Datum: 18.01.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

| Beratungsfolge                           | Termin     | Status                     |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für<br>Planungsangelegenheiten | 09.02.2021 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Stadtrat                                 | 24.02.2021 | öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 196 Wohnbebauung am Reideanger - Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ (Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2019, Beschluss-Nr. VI/2019/05138). Der erweiterte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ in der Fassung vom 30.11.2020 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ in der Fassung vom 30.11.2020 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<br>(Produkt/Projekt) |
|---------------------|----------------------------------|------|-------------|--------------------------------------|
| <b>Ergebnisplan</b> | <b>Ertrag</b> (gesamt)           |      |             |                                      |
|                     | <b>Aufwand</b><br>(gesamt)       |      |             |                                      |
| <b>Finanzplan</b>   | <b>Einzahlungen</b><br>(gesamt)  |      |             |                                      |
|                     | <b>Auszahlungen</b><br>(gesamt)  |      |             |                                      |

| <b>B Folgekosten</b> (Stand:                     |   | <b>ab Jahr</b> | <b>Höhe</b><br>(jährlich,<br>Euro) | <b>Wo veranschlagt</b><br>(Produkt/Projekt) |
|--|---|----------------|------------------------------------|---|
| Nach Durchführung<br>der Maßnahme zu<br>erwarten | <b>Ertrag</b> (gesamt)                          |                |                                    |   |
|  | <b>Aufwand</b> (ohne<br>Abschreibungen)         |                |                                    |   |
|  | <b>Aufwand</b><br>(jährliche<br>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. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“

### **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

Anlass der Planung ist, dass die Fläche des ehemaligen Nutztiergartens westlich der Schneeberger Straße im Stadtteil Reideburg von dem Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle-Saalekreis nach dem Verkauf nicht mehr genutzt werden kann. Die Gebäude sowie die baulichen Nebenanlagen innerhalb dieser Fläche wurden zurückgebaut. Die Fläche liegt nun brach.

Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale), am nördlichen Rand des Stadtteils Reideburg. Es liegt westlich der Schneeberger Straße. Im Osten und Süden wird die Fläche von Wohnbebauung, im Westen durch die noch verbleibenden und dauerhaft genutzten Gebäude des Beruflichen Bildungswerkes e. V. Halle-Saalekreis und im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen eingefasst. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 Hektar und erstreckt sich über 220 Meter in nordsüdlicher Ausdehnung und hat eine Tiefe von ca. 110 Meter in westlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Reideburg. Es umfasst die Flurstücke 320 und 37/6. Zudem wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Teilfläche des Flurstückes 37/12 der Flur 1 der Gemarkung Reideburg in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die fußläufige Anbindung an die Oelsnitzer Straße sicherzustellen und das erforderliche Regenrückhaltebecken einzuordnen sowie das zukünftige Wohngebiet in die vorhandene Siedlungsbebauung einzubinden. Zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung für den motorisierten Individualverkehr an die Schneeberger Straße wird weiterhin eine Teilfläche des Flurstückes 6036 in der Flur 3 der Gemarkung Reideburg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Das Plangebiet umfasst somit die Flurstücke 320, 37/6 und eine Teilfläche des Flurstückes 37/12 in der Flur 2 der Gemarkung Reideburg und eine Teilfläche des Flurstückes 6036 in der Flur 3 der Gemarkung Reideburg.

#### **Planverfahren**

Für das Plangebiet wird § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewendet. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen wurde vor Planungsbeginn geprüft, ob diese eingehalten, erreicht bzw. nicht betroffen sind.

Es handelt sich um eine Fläche, die i.S. des § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und für welche die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet werden soll. Das Plangebiet grenzt im Osten, Süden und Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Reideburg an. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Des Weiteren erfolgt eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Eine Zersiedlung der Landschaft und Ausdehnung in den Landschaftsraum nach Norden erfolgt nicht, da die nördliche Geltungsbereichsgrenze entlang des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges

eine klare räumliche Trennung zur offenen Landschaft bildet.

Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Bei der Plangebietsgröße von 20.400 m<sup>2</sup> und abzüglich des Anteils der Verkehrsflächen von, nach derzeitigem Planungsstand, 4.700 m<sup>2</sup>, sowie den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (WA-TG 1 bis 2) und 0,3 (WA-TG 3) liegt die zulässige Grundfläche unter der im § 13b BauGB festgelegten maximalen zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Flächenbetrachtung mit anzurechnen sind, gibt es nicht. Es wird auch kein Vorhaben planerisch vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Es werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Somit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Belange des Umweltschutzes sind dennoch nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen wurden.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame FNP der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Dies gilt entsprechend für Bebauungspläne die gemäß § 13b BauGB aufgestellt wurden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Planverfahren und frühzeitige Beteiligung**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ wurde am 25. September 2019 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. VI / 2019 / 05138) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 19. Oktober 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 28. Oktober 2019 bis zum 11. November 2019 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist i. d. R. nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Um bereits frühzeitig im Planverfahren alle für das Plangebiet relevanten Belange zu erfassen, wurde eine verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ vom 2. Dezember 2019 bis zum 20. Dezember 2019 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Halle (Saale) vom 20. November

2019 erfolgt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen zum Vorentwurf über das Internet-Portal der Stadt Halle (Saale) unter [www.fruehzeitige-beteiligung.halle.de](http://www.fruehzeitige-beteiligung.halle.de).

Es wurden zwei Stellungnahmen von einem Verfasser von der Öffentlichkeit mit folgendem Inhalt abgegeben:

Es wurden Bedenken vorgebracht, die sich auf die Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch die geplante Bebauung beziehen, vorliegende oder fehlende Gutachten sowie das Planverfahren bemängeln und die eigene Betroffenheit darlegen.

Folgend werden der Umgang und die Einarbeitung der Hinweise und Informationen aus der Stellungnahme in den Bebauungsplan kurz dargelegt:

#### Berücksichtigung der Bedenken bei der *Ableitung des zukünftigen anfallenden Niederschlagswassers*

Für das Plangebiet wurde aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der schlechten Versickerungsmöglichkeiten eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, die auch die vorliegenden Einwände berücksichtigt (Anlage 6, Begründung Pkt. 7.5.). Im Ergebnis soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser oberflächennah über Mulden-Rigolen-Elemente den beidseitig der Erschließungsstraße geplanten Mulden-Rohr-Rigolen zugeführt werden. Die versiegelten Verkehrsflächen werden mit Betonpflaster hergestellt. Somit wird das Oberflächenwasser zeitverzögert in das Mulden-Rohr-Rigolen-System geführt und dann in das geplante Regenrückhaltebecken mit unterirdischem Speicher mittels Boxen und einem oberirdischen Erdbecken im Südosten des Plangebietes abgeleitet, wo es dann gedrosselt in einen neu zu verlegenden Niederschlagswasserkanal DN 250 in die Oelsnitzer Straße geführt wird. Dieser bindet dann an das bestehende Kanalnetz der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft (HWS) GmbH Richtung Westen zum Sagisdorfer Park und in das vorhandene Regenrückhaltebecken als Vorflut zur Reide an. Das Regenrückhaltebecken wurde für den Bemessungs- und den Überflutungsfall berechnet. Dabei wurde die Vermeidung bzw. die Verhinderung einer Überflutung angrenzender Grundstücke mit Niederschlagswasser berücksichtigt, indem oberhalb des unterirdischen Speichers mit Boxen ein Erdbecken zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen wird. Das Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan in der ausgewiesenen privaten Grünfläche zugelassen (vgl. textliche Festsetzung 5.0.).

#### Berücksichtigung der Bedenken und *Einwände der Höhe der geplanten baulichen Anlagen*

Der Einwand wird berücksichtigt. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird von 110,0 m auf 109,0 m für das südliche Teilgebiet (WA-TG 3) des Geltungsbereiches reduziert. Zulässig sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse, um ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Haustypen zu ermöglichen. Das vorhandene Gelände liegt im Süden bei ca. 97,5 m über NHN und muss aufgrund der technischen Erschließungskonzeption auf ca. 98,0 m über NHN angehoben werden, vgl. hierzu Pkt. 7.5. Die maximale Oberkante der Wohngebäude und baulichen Anlagen liegt damit bei 11,0 m. Die vorhandene Wohnbebauung im Süden entlang der Oelsnitzer Straße außerhalb des Plangebietes liegt ca. 45 m von der im WA-TG 3 südlichen festgesetzten Baugrenze entfernt. Die Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes (WA-TG 1 bis 3) hat einen Abstand von ca. 50 m zur vorhandenen Bebauung entlang der Westseite der Schneeberger Straße. Die zukünftigen zulässigen Wohnhäuser haben damit einen ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung. Die Gebäudehöhen der vorhandenen Wohnhäuser sind unterschiedlich ausgeprägt. Das Straßenniveau in der Oelsnitzer Straße liegt bei ca. 97,2 m über NHN. Die Gebäudehöhen der vorhandenen Wohnhäuser weisen Höhen bis zu ca. 106 m über NHN aus. Sie verfügen über ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder über zwei Vollgeschosse. Das Straßenniveau in der Schneeberger Straße liegt zwischen ca. 100 m über NHN im Norden und 97 m über NHN im Süden. Die Gebäudehöhen der vorhandenen Wohnhäuser weisen Höhen bis zu ca. 109 m über NHN auf.

Mit der Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes und den dazugehörigen Festsetzungen für die zukünftigen Wohnhäuser sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bebauung im

Süden und Osten hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen, Belichtung der vorhandenen Häuser und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erwarten.

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2019 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Folgende Hinweise oder Informationen fanden in der Planung insbesondere Berücksichtigung: Von der Energieversorgung Halle Netz GmbH übergebene informative Aussagen zur Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung sind im Pkt. 5.3.5 der Begründung eingefügt worden.

Die von der HWS GmbH gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in den Punkten 5.4 und 7.5 der Begründung aufgenommen.

Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Hinweise und Informationen wurden unter Pkt. 4.2.1 und 7.6 der Begründung berücksichtigt. Zudem erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden. Einwände liegen nicht vor.

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. Aus der in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte oder wichtige Gründe für eine verlängerte öffentliche Auslegung, sodass diese gemäß der in § 3 Absatz 2 Satz 1 vorgeschriebenen Frist für die Dauer eines Monats durchgeführt werden soll.

### **Familienverträglichkeitsprüfung**

Das geplante Vorhaben wurde am 31. Januar 2019 im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Das Vorhaben wurde als familienverträglich beurteilt. In Abstimmung zwischen der Stadt Halle (Saale) und der Investorengruppe erfolgt mit Realisierung des Wohngebietes eine Aufwertung des vorhandenen Spielplatzangebotes des Spielplatzes an der Schwarzenberger Straße durch eine Sitzgruppe mit Tisch oder/und einer Wippe. Weitere Details sind mit der Stadt Halle (Saale) abzustimmen.

### **Klimawirkung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft Planungsrecht für eine kleinteilige Bebauung auf ehemals unbebauten Flächen am nördlichen Rand des Stadtteils Reideburg. Neben der konkreten Flächenversiegelung besitzen auch die Folgen der Wohngebietsausweisung an dieser Stelle (z.B. Wege für Arbeit, Bildung und Versorgung) Klimarelevanz.

Die Planung sieht zwar vor, auf einer derzeit brachliegenden Fläche ein Wohngebiet mit ca. 37 Wohneinheiten zu entwickeln, berücksichtigt jedoch vielfach Klimaschutzaspekte. Den aus der Wohngebietsausweisung resultierenden negativen Effekten auf das Klima wird mit den, im Bebauungsplan festgesetzten, internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt. Neben der Eingrünung des neuen Plangebietes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Erhalt und Neupflanzung von Bäumen festgesetzt. Als positiv ist außerdem die Nutzung einer Brachfläche für die Schaffung von nachgefragten Wohnbaugrundstücken in der Stadt (Halle) zu bewerten.

Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich um ein verhältnismäßig kleines Vorhaben, dessen Relevanz als eher gering eingeschätzt wird.

## **Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch die Investorengruppe übernommen. Folgekosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht.

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorengruppe getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Das Planungskonzept sieht für die innere Erschließung private Erschließungsflächen vor. Dadurch entstehen der Stadt keine Erschließungskosten sowie keine Kosten durch die Übernahme in die öffentliche Straßenbaulast oder für die Unterhaltung des neuen Infrastrukturnetzes.

Für die Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, des Plangebietes sind ggfs. Kosten für den Ausbau des Straßenbestandes, insbesondere für den Bereich Schneeberger Straße, zu berücksichtigen.

## **Pro und Contra**

### **Pro:**

- Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung einer brachliegenden Fläche
- Schaffung von Wohnbauflächen in einem für die Wohnnutzung nachgefragten Stadtteil, u. a. durch die gute Anbindung an die Bundesautobahn A 14

### **Contra:**

- Das geplante Wohngebiet befindet sich in etwa 1 km Entfernung der nächtlichen Flugrouten des Flughafens Leipzig/Halle. Es werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, deren Umfang in der Entwurfsplanung dargestellt ist.
- Für die Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, des Plangebietes sind ggfs. Kosten für den Ausbau des Straßenbestandes, insbesondere für den Bereich Schneeberger Straße, zu berücksichtigen.

## **Anlagen:**

### Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Entwurf Bebauungsplan Nr. 196, Fassung vom 30.11.2020

Anlage 3 Entwurf Begründung, Fassung vom 30.11.2020

Anlage 4 Bebauungskonzept, Fassung vom 30.11.2020

Anlage 5 Geotechnischer Untersuchungsbericht, Fassung vom 15.07.2019

Anlage 6 Entwässerungskonzept, Fassung vom September 2020

Anlage 7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Fassung vom September 2020