



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01889**
Datum: 14.01.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

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

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 207 Neustadt, Wohnen am Nietlebener Park
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 207 „Neustadt, Wohnen am Nietlebener Park“ 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.
4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 207 „Neustadt, Wohnen am Nietlebener Park“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Halle (Saale) verfolgt zur Deckung des Bedarfs nach individuellen Wohnbaugrundstücken eine bauliche Entwicklung auf Stadtumbauflächen im Stadtteil Neustadt im Übergang zur Ortslage Nietleben. Hierfür wurde für den nördlichen Bereich des Wohnkomplexes V im Jahr 2020 ein städtebauliches Entwicklungskonzept unter Einbeziehung der Akteurinnen der organisierten Wohnungswirtschaft und den Versorgungsträgerinnen erarbeitet. Die Flächen wurden zum überwiegenden Teil bis zum Rückbau im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“ als Wohnbauflächen genutzt und sind auch im aktuellen Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Der Gebäuderückbau geschah auf Grundlage einer im Jahr 2007 zwischen den EigentümerInnen, den VersorgungsträgerInnen und der Stadt getroffenen Quartiersvereinbarung zum Stadtumbau, welche mit dem Ende des Jahres 2015 ihre Gültigkeit verloren hat. Diese Vereinbarung sah perspektivisch eine bauliche Nachnutzung der Flächen nach Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes vor. In dem Plangebiet sollen hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie, je nach Bedarf auch Reihenhäuser, in einer verdichteten Bauweise entwickelt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote stellen wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar, die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Speziell im ISEK 2025 wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten, wie zum Beispiel der Ortslage Nietleben, in der Leitbild-Strategie als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert (ISEK 2025 S. 38, 116).

Insbesondere für den Stadtteil Neustadt ergibt sich die Chance der baulichen Neuordnung der Rückbaubereiche und einer räumlichen und funktionalen Anpassung der vorhandenen Siedlungsstrukturen an den Stadtteil Nietleben. Die Nachnutzung der bestehenden Infrastrukturen wie z. B. Straßen und Leitungssysteme leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung und die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an das Straßenbahnnetz über die Haltestelle „Mark-Twain-Straße“ stärkt den Umweltverbund und befördert somit die Vorgaben der Verkehrswende. Mit der Diversifizierung des Wohnraumangebotes in Neustadt kann eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt werden, um dem Bedarf nach neuem und preisgünstigem Wohnbauland im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu begegnen und um der Abwanderung von Familienhaushalten ins halle Umland entgegenzuwirken. Da sich ein wesentlicher Teil des Plangebietes in städtischem Eigentum befindet, besteht die Möglichkeit, die städtische Zielstellung zu erfüllen, bauträgerfreie Grundstücke anzubieten (ISEK 2025 S. 116).

2.1 Planungserfordernis

Die brachliegenden Flächen im nördlichen V. Wohnkomplex sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Jedoch wird der Bereich aufgrund seiner Ausdehnung nicht von der nördlich und westlich angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung der Ortslage Nietleben geprägt, sondern vielmehr von der südlich angrenzenden, teilweise geschlossenen Zeilenbauweise, der in den 1970er Jahren in industrieller Plattenbauweise errichteten Mehrfamilienhausbebauung. Zielstellung der Stadt Halle (Saale) ist es jedoch, in diesem Bereich eine kleinteilige Wohnbebauung zur Erhöhung der Wohneigentumsquote zu gewährleisten. Da eine derartige kleinteilige Bebauung nicht aus der Prägung der näheren Umgebung für das gesamte Plangebiet abzuleiten ist, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neustadt im Stadtviertel Westliche Neustadt in der Flur 2 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km Luftlinie. Es befindet sich direkt am Übergangsbereich des Stadtteils Neustadt zur Ortslage Nietleben im nördlichen Teil des V. Wohnkomplexes.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 2 dargestellt und im folgenden Punkt 2.3 genauer begründet. Der Geltungsbereich beinhaltet die städtischen Flurstücke 5 und 174 (Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2) teilweise sowie das Flurstück 4 (Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2) vollständig. Weiterhin beinhaltet er die privaten Flurstücke 6 und 220 (Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2) vollständig.

2.3 Städtebauliche Situation

Das östlich und westlich der Charles-Dickens-Straße befindliche Plangebiet wurde bis in das Jahr 2007 als Standort für drei elfgeschossige Wohngebäude genutzt. Der westliche Bereich war nie bebaut und wird von der Stadt Halle (Saale) im Eigentum genutzt (z. B. temporäre Materiallagerung in Folge städtischer Baumaßnahmen). Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen der Charles-Dickens-Straße und der Steinbeckstraße bereits grundsätzlich an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird im Norden und im Westen durch kleinteilige Baustrukturen vorwiegend von Ein-, aber auch von wenigen Mehrfamilienhäusern entlang der Rudolf-Claus-Straße der Ortslage Nietleben begrenzt. Im Süden schließen sich sowohl weitere Rückbauflächen als auch die Mehrfamilienhausbebauung des Stadtteils Neustadt an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Nietlebener Park begrenzt. Eine Überplanung der genannten Rückbauflächen weiter südlich mit kleinteiligen Baustrukturen drängt sich aufgrund des südlich vorhandenen Bestandes, ein ca. 110 m langes, elfgeschossiges Wohngebäude und mit Blick auf das städtebauliche Erscheinungsbild zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht auf. Für weitere angrenzende Flächen besteht derzeit kein Planungserfordernis, da dort die städtebauliche Entwicklung und Ordnung über den dort vorhandenen und anzuwendenden Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gewährleistet ist.

3. Planungsziele

Für den Vorentwurf werden verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten untersucht, die die folgenden Zielstellungen berücksichtigen werden:

Nutzungsarten

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Ansiedlung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe, mit dem Ziel, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und der Abwanderung ins Umland zu begegnen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Revitalisierung von Rückbauflächen, um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nachzukommen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB), um Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzepts (ISEK 2025) umzusetzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und das Wohnraumangebot im Stadtteil Neustadt zu diversifizieren,
- kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, um aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um einen Beitrag zu leisten zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und zur Eigentumbildung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- von der Straße abgerückte (Wohn-)Bebauung zur Schaffung einer Vorgartenzone.

Verkehrerschließung

- verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an die Charles-Dickens-Straße und an die Steinbeckstraße, um verkehrliche Erschließung des potenziellen Wohngebietes sicherzustellen,
- bedarfsgerechte Planung der inneren Erschließung mit größtmöglicher Vermeidung von Privatstraßen,
- mögliche Neuordnung der Verkehrsräume der Charles-Dickens-Straße und der Steinbeckstraße,
- Einziehung nicht notwendiger Stellplatzflächen entlang der Charles-Dickens-Straße im Zuge des Planverfahrens,
- Sicherung der bestehenden Verbindung für den Fuß- und Radverkehr von der Charles-Dickens-Straße nach Nietleben zur Rudolf-Claus-Straße,
- Anbindung des Wohngebietes für den Fuß- und Radverkehr an den Nietlebener Park,
- Prüfung alternativer Mobilitätsangebote zur Stärkung des Umweltverbundes.

Technische Erschließung

- Berücksichtigung der vorhandenen Leitungsbestände (Trinkwasser-, Abwasser-, Fernwärme- und Stromversorgung),
- Anbindung an das vorhandene Trinkwasser- und Stromversorgungssystem,
- Prüfung eines möglichen Anschlusses an die Fernwärmeversorgung mit Blick auf ökonomische Sinnhaftigkeit oder Prüfung weiterer klimaneutraler Wärmeversorgungsmöglichkeiten,
- Prüfung der Festsetzung einer Niederschlagswasserrückhaltung oder einer Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken, um zu gewährleisten, dass wegen der limitierten Einleitmenge in den Mischwasserkanal die Entwässerung gewährleistet werden kann,

- Umgang mit städtischer Straßenbeleuchtung entlang vorhandener Wege und neuer Straßen im Plangebiet.

Umweltbelange, Klimaschutz und Grünplanung

- Schaffung eines durchgrüntes Wohnquartiers, um Auswirkungen baulicher Maßnahmen auf Schutzgüter i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu minimieren und zu kompensieren, daher werden Festsetzungen wie z. B. zur Einschränkung der Versiegelung und Pflanzbindungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen getroffen,
- Prüfung eines möglichen Baumerhalts von im Bestand vorhandenen und städtebaulich prägenden Bäumen durch Festsetzung (nach Aussagen einer Baumbewertung und in Abstimmung eines Bebauungskonzeptes)
- Untersuchung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Charles-Dickens-Straße im Bebauungskonzept,
- Auseinandersetzung mit den verschiedenen innovativen Aspekten des Klimaschutzes, einschließlich Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung an den Klimawandel wie z. B. Begrünung von Gebäudeteilen und Regenwassernutzung (§ 1a Abs. 5 BauGB),
- Untersuchung der Auswirkungen auf den Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Sicherstellung eines nachhaltigen Regenwasserabflussmanagements.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bestehen, da die Zulassungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmeter eingehalten werden. Weitere Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gibt es in der Umgebung nicht. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die zweimalige Einsicht in die Planung zu gewähren und sie weitestgehend einzubinden wird die Öffentlichkeitsbeteiligung als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht zu erstellen und die städtebauliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

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)

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

Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Region Halle (2010)

Der aktuelle Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle trifft für das Plangebiet keine speziellen Festlegungen. Im REP ist festgelegt, dass im gesamten Ordnungsraum (Verdichtungsraum Halle und den umgebenden Raum) auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur (...) hinzuwirken ist und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist (5.1.2.8. Z). 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.

Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet im östlichen Bereich aufgrund der ehemals vorherrschenden Wohnnutzung bereits als Wohnbaufläche und im westlichen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die Überplanung der Grünfläche wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier, in welchem bereits vorwiegend Wohnnutzungen vorherrschen, nicht beeinträchtigen.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen. So wird dieser nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO westlich der Charles-Dickens-Straße berichtigt.

Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) mit Stadtumbaukonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) ist das Plangebiet in der Karte „Teilraum Hallescher Westen“ als Bereich für Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Dadurch soll eine räumliche und funktionelle Anpassung der Siedlungsstrukturen Neustadts und Nietlebens verfolgt sowie der Wohnungsmarkt Neustadts diversifiziert werden (Beschluss-Nr. VI/2017/03185). Das Plangebiet befindet sich in dem Stadtumbaugebiet „Neustadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Im Stadtumbaukonzept ist der Bereich als Entwicklungsbereich in Überlagerung zur dörflichen Ortslage Nietleben gekennzeichnet. Aus dem ISEK 2025 ist hier das Ziel des Hereinwachsens einer kleinteiligen, vermittelnden Bebauung von Nietleben nach Neustadt abgeleitet. Der Stadtteil soll damit enger mit dem benachbarten Stadtteil verknüpft werden.

Spielflächenkonzeption Halle (Saale), 3. Fortschreibung

Mit dem Beschluss der Spielflächenkonzeption, 3. Fortschreibung (VII/2020/01026, 30.09.2020) wurde eine Grundsatzentscheidung der Stadt Halle (Saale) getroffen, dass die Übernahme der investiven Kosten für öffentliche Spielplatzflächen, die durch die Ausweisung neuer Baugebiete im Wege der Bauleitplanung erforderlich werden, in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit den Investorinnen und Investoren bzw. den Bauherren und Bauherren geregelt werden sollte.

Gemäß der aktuellen Erhebung liegt das Baugebiet in einem Spielraum mit einem Defizit an öffentlichen Spielangeboten, welches durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum weiter verstärkt wird. Im Nietlebener Park soll ein neuer öffentlicher Spielplatz geschaffen werden. Es besteht deshalb das Ziel der Beteiligung der Investorinnen und Investoren bzw. der Bauherren und Bauherren in dem Maß, in dem das bestehende Defizit durch die Neuschaffung von Wohnraum verstärkt wird.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung konnte aufgrund der aktuellen Pandemiesituation nicht durchgeführt werden. Mit Blick auf die Erstellung von zwei Varianten im Vorentwurf wird diese im Rahmen der tiefergehenden Planung durchgeführt und ergänzt.

7. Klimawirkung

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

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Städtebau und Bauordnung. Eine Kostenbeteiligung der beteiligten GrundstückseigentümerInnen an den Planungskosten sowie an erforderlichen Gutachten, u. a. Artenschutzgutachten, Bodengutachten, Biotoptypenkartierung und Baumbestandserfassung wird vertraglich vereinbart. Mit dem Ziel einer bauträgerfreien Entwicklung wäre für die Stadt Halle (Saale) ein Teil der Erschließung vorzufinanzieren. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs werden diese Kosten sowie Planungs- und Gutachterkosten refinanziert. Für neu zu errichtende Erschließungsanlagen können zu einem späteren Zeitpunkt Nachfolgekosten für Unterhaltungsmaßnahmen entstehen.

9. Pro und Contra

Pro

- Reaktivierung einer Stadtumbaufläche durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Städtebauliche und grünplanerische Neuordnung einer brachliegenden Teilfläche,
- Diversifizierung des Wohnungsbestandes im Stadtteil Neustadt im Übergang zu Nietleben,
- Erweiterung des Angebotes an Flächen für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau,
- Förderung der baulichen Verknüpfung zweier benachbarter Stadt- und Ortsteile.

Contra

- Versiegelung aktuell unbebauter Flächen,
- Versickerung und die Einleitung von Niederschlagswasser sind zu lösen,
- Mögliche Eingriffe in Gehölz- und Heckenstrukturen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207