



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01937**  
Datum: 29.01.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.03.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.03.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 73 Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau  
              - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 10.11.2020 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 10.11.2020 wird gebilligt.
3. Die Satzung wird im Wege des Verfahrens zur Behebung von Fehlern gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 19.10.2019 in Kraft gesetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

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:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“

### **Satzungsbeschluss**

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

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer ca. 2,9 ha großen Fläche. Somit wird eine Verbindung zwischen den Wohngebieten im Osten (Bebauungsplan Nr. 74) und im Westen (Bebauungsplan Nr. 2) geschaffen.

In Folge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 73 werden östliche und südliche Flächen einbezogen, die durch den Bebauungsplan Nr. 74 bereits überplant wurden (Flurstück 2594 der Flur 2, Gemarkung Nietleben). Die für diese geltenden Festsetzungen in Form von öffentlichem Grün und einem öffentlichen Geh-/Radweg wurden überholt und werden nicht in der damals festgesetzten Form benötigt. Diese Flächen werden als Bauland ausgewiesen.

Für die im Süden geplante neue Wegebeziehung wird eine Teilfläche der Bebauungspläne Nr. 74 und Nr. 90 überplant. Die südliche Anbindung als Geh-/Radweg an die Köllmer Straße bis zum Wendehammer des Garagenhofes wird Teil des Bebauungsplanes Nr. 73.

Das in Rede stehende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 soll zu einem attraktiven Wohnstandort für Wohnbebauung entwickelt werden. Dadurch kann der städtebauliche Missstand der Industriebrache mit Vermüllungsgefahr beseitigt werden und gleichzeitig der großen Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau bzw. Einfamilienhäusern nachgekommen werden. Für die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, welches vorrangig den Zielen der Stadt und des Investors entspricht, wird der Bebauungsplan Nr. 73 aufgestellt.

Eine Zulässigkeit der geplanten Bebauung nach § 34 BauGB ist aufgrund des unbeplanten Innenbereiches und der fehlenden inneren Erschließung nicht möglich.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden Flächennutzungen und der bestehenden verkehrstechnischen und medienseitigen Erschließungsmöglichkeiten für eine bauliche Nutzung gut geeignet.

Es ist ein wichtiges Anliegen der Stadt, attraktives Bauland zur Deckung des Bedarfes von Einzelhausbebauung zur Verfügung zu stellen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand, ca. 6 km vom Stadtzentrum Halle (Saale) entfernt, unweit der Dölauer Heide und des Heidesees mit Freizeitbad, in Nachbarschaft zum Saalekreis und ist verkehrstechnisch gut durch die Nähe der Bundesstraße 80 und damit zu den Autobahnen 143 und 38 erschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 29.296 m<sup>2</sup> (ca. 2,9 ha). Mit den externen Ausgleichsmaßnahmen umfasst das Plangebiet eine Fläche von 33.721 m<sup>2</sup> (ca. 3,4 ha).

#### **Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“ wurde am 18.12.2013 durch den Stadtrat gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.01.2014 im Amtsblatt der Stadt Halle.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt

der Stadt am 07.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 08.08.2017.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2018 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 21.11.2018, in der Zeit vom 29.11.2018 bis zum 11.01.2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die sich auf den Kauf von Flächen innerhalb des Plangebietes bezog und die nicht abwägungsrelevant war.

In der Stellungnahme der EVH GmbH vom 08.01.2019 wurde erstmalig eine zusätzliche Trafostation im Plangebiet gefordert, die das Plangebiet und darüber hinaus auch Bereiche außerhalb des Plangebietes versorgen soll. Wegen der erforderlichen Versorgung über das Plangebiet hinaus nach Norden entlang der Eislebener Straße gab die EVH GmbH den Standort der neuen Station im Bereich der geplanten öffentlichen Parkfläche am Nordostrand des Plangebietes vor, da die Trafostation im Lastschwerpunkt stehen muss.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am 26.06.2019 (Beschluss-Nr. VI/2019/04906) wurde im Punkt I-3.1 die Ausweisung des erforderlichen Trafostandes auf einer Teilfläche des bisher als öffentliche Parkfläche ausgewiesenen Bereiches beschlossen. Der Stadtrat hat am 25.09.2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2019/05246) und er ist am 19.10.2019 in Kraft getreten.

Die Ausweisung des Trafostandes war eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und hätte eine erneute Offenlage des geänderten Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Folge gehabt. Da durch diese Änderung keine Grundzüge der Planung betroffen wurden und um diese deutliche zeitliche Verzögerung zu vermeiden, sollte in Anlehnung an § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die schriftliche Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer zu dieser Änderung eingeholt werden. Im damaligen Abwägungsmaterial wurde darauf verwiesen, dass die schriftliche Zustimmung der angrenzenden, unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer zur Errichtung der Trafostation vorliegt. Diese lag dagegen nur von zwei der drei angrenzenden Grundstückseigentümer vor. Es fehlte aber die Zustimmung des dritten Grundstückseigentümers, was bei der internen Kontrolle nicht bemerkt wurde. Deshalb ist die Abwägung in dem Punkt nicht vollständig und damit nicht sachgerecht. Das wurde der Stadt durch einen angrenzenden Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 31.12.2019 angezeigt. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes weiterhin zu gewährleisten, trat die Stadt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für diese zeichnerische Festsetzung in die erneute Einholung der Stellungnahmen von der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein.

Da alle anderen Stellungnahmen in der Abwägung am 26.06.2019 sachgerecht abgewogen wurden, bestand keine Notwendigkeit, den Bebauungsplan mit seinen anderen Festsetzungen nochmals offen zu legen. Deshalb wurde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der erneuten Offenlage nur Stellungnahmen zu dem geänderten Teil [hier: Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)] abgegeben werden können.

Da, wie bereits erläutert, die Grundzüge der Planung durch die geänderte zeichnerische

Festsetzung nicht berührt werden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Mit Schreiben vom 13.07.2020 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.2020 zum geänderten Entwurf vom 25.06.2020 aufgefordert. Vier von fünf Angeschriebenen haben innerhalb der Frist geantwortet, ein betroffener Grundstückseigentümer nicht. Dieser wurde mit Schreiben vom 21.08.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 23.09.2020 aufgefordert.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf wurde der vorliegenden Planung zugestimmt. Es gab einen Hinweis zu geänderten Flurstückbezeichnungen, die in der Begründung ergänzt wurden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. In einer Stellungnahme wird dem geänderten Entwurf zugestimmt.

In der anderen Stellungnahme werden Themen vorgetragen, die sich nicht auf den geänderten Teil beziehen und damit nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind. Weiterhin wird ausgeführt, dass von der Trafostation Beeinträchtigungen des betreffenden Privatgrundstückes ausgehen. Diese werden nicht erläutert und sind auch nicht erkennbar, da es sich bei der Trafostation um ein Typenprojekt mit den entsprechenden Genehmigungen und Zertifikaten auch für die Einordnung in Wohngebieten handelt. Weiter wird ausgeführt, dass die Trafostation verschoben werden soll. Das ist nicht möglich, da die Station dann nicht mehr im Lastschwerpunkt steht.

Die zu berücksichtigende Änderung zur Flurstücksbezeichnung in der Begründung hat nur redaktionellen Charakter und führt nicht zu einer nochmaligen Offenlage der Planung.

Wegen des Mangels in der Abwägung vom 26.06.2019, dem daraus resultierenden geänderten Entwurf und der erneuten Abwägung der Stellungnahmen zum geänderten Entwurf ist ein erneuter Satzungsbeschluss erforderlich. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem vom Stadtrat am 25.09.2019 beschlossenen Plan. Die Begründung wurde um Aussagen zu dem geänderten Entwurf und die Abwägung ergänzt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber der ursprünglichen Fassung nicht geändert haben, bietet es sich im Interesse der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für bereits erfolgte plankonforme Maßnahmen an, gemäß § 214 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan rückwirkend zum 19.10.2019 in Kraft zu setzen.

### **Familienverträglichkeitsprüfung**

Für den geänderten Entwurf wurde keine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da für die Durchführung einer erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB keine Familienrelevanz besteht.

### **Klimawirkung**

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) hat keine Auswirkungen auf das Klima.

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

Die Planungskosten wurden durch den Investor übernommen. Als Folgekosten fallen für die Stadt Unterhaltskosten für die zukünftig öffentliche Verkehrsfläche an. Das sind Unterhaltskosten für die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen von 1,50 €/m<sup>2</sup>, Unterhaltskosten für die Straßenentwässerung von 1,05 €/m<sup>2</sup> und Unterhaltskosten für die Straßenbeleuchtung von 120 €/Lichtpunkt. Daraus ergibt sich bei einer zukünftig öffentlichen

Verkehrsfläche von 3.688 m<sup>2</sup> gemäß Punkt 8.2 und geschätzten 11 Lichtpunkten (Annahme: 1 Lichtpunkt je 40 laufende Meter) ein jährlicher Aufwand von 11.054 €/Jahr.

**Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 73, Fassung vom 10.11.2020

Anlage 2 Begründung, Fassung vom 10.11.2020