



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01991**  
Datum: 22.03.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.04.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.04.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 195 Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße  
                  - Abwägungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

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> (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. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“

## **Abwägungsbeschluss**

### **1. Planverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ gefasst (VI/2018/04258). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 2 vom 23.01.2019 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 02.09.2019 bis zum 04.10.2019 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 vom 24.08.2019 erfolgt. Mit Schreiben vom 05.08.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2020/01122).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 28.08.2020, in der Zeit vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 29.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

Durch die Energieversorgung Halle Netz GmbH wurden Hinweise zum vorliegenden Leitungsbestand vorgebracht die in der Begründung redaktionell eingearbeitet werden.

Der Fachbereich Sicherheit gibt Hinweise zu Regelwerken und Richtlinien zur Dimensionierung von Erschließungsanlagen für Einsatzfahrzeuge sowie für den Geh- und Radverkehr die für die künftige Bebauung zu berücksichtigen sind. Die Begründung wird in Teilen angepasst.

Die Untere Landesentwicklungsbehörde weist auf eine Aktualisierung von Teilen des Regionalplanes hin, die während des Planverfahrens in Kraft getreten ist und nun in die Begründung zu übernehmen ist.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert eine Überarbeitung der Baumbewertung. Sie vertritt die Meinung, dass es sich bei drei als erhaltenswert deklarierten Bäumen nicht um erhaltenswerte Bäume handelt und dass diese nicht als solche deklariert werden sollten. Ein anderer Baum ist als erhaltenswert einzustufen und vier weitere Bäume sind nicht korrekt bezeichnet. Sechs Bäume sind in der Vegetationsperiode nochmals auf ihre Vitalität zu prüfen.

Die geforderten Änderungen und die zusätzliche Begutachtung sind im September 2020 erfolgt und die Baubewertung ist aktualisiert worden.

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt den Hinweis, dass sich der Planbereich im Grundwasserabstrom eines Grundwasserschadens der nördlich gelegenen ehemaligen Kaserne Heide-Süd befindet. Eine Grundwasseruntersuchung zeigte eine Belastung des Grundwassers mit LHKW unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte gemäß LAWA (2016) und von einer Nutzung des Grundwassers insbesondere für den menschlichen Gebrauch sei dennoch abzuraten. Die Hinweise werden in der Begründung redaktionell eingearbeitet.

Vom Fachbereich Immobilien sind Änderungen von Flurstückbezeichnungen in der Stadtgrundkarte vorgetragen worden. Diese werden in der Planzeichnung und der Begründung angepasst.

Das Polizeirevier Halle (Saale) trägt vor, dass sich das Vorhaben im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. militärisch genutzte Fläche) befindet. In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen. Weitere Hinweise zum Denkmalschutzgesetz (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt), zum Umweltschadensgesetz und zum Artenschutzrecht (Landesverwaltungsamt) sowie zur Grundwasserabsenkung (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt) und zum Hochwasserschutz (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft) sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wären ggf. bei nachgeordneten Maßnahmen und Verfahren zu berücksichtigen. Diese Hinweise werden an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwei Stellungnahmen abgegeben.

Der Wunsch den breiten Gehölzstreifen am Rand des Baugebietes wiederherzustellen, kann nicht weiter berücksichtigt werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.07.2020 einen ähnlich formulierten Änderungsbeschluss zu zusätzlichen Gehölzstreifen an den Rändern des Plangebietes mehrheitlich abgelehnt (Änderungsantrag VII/2020/01474). An diesem Planungsziel wird weiterhin festgehalten.

Die Darstellung der im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke möglicherweise wegfallenden Stellplätze der öffentlichen Straßengrundstücken entlang der Mulde- und der Begonenstraße wird nicht berücksichtigt. Diese Stellplätze sind bei Wegfall zwar flächengleich zu ersetzen, jedoch liegen sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind somit nicht Bestandteil des Planverfahrens. Weitere Bedenken zum befürchteten Stellplatzmangel und der Verschattung umliegender Gebäude können mit dem Verweis auf die Stellplatzsatzung und der Festsetzung zu den einzuhaltenden Abstandsflächen ausgeräumt werden.

Die zu berücksichtigenden Änderungen in der Begründung und Planzeichnung haben alleamt nur redaktionellen Charakter und führen nicht zu einer nochmaligen Offenlage der Planung.

Alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachbereiche/Dienstleistungszentren zum Entwurf des Bebauungsplans werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden.

## **2. Familienverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben wurde am 20.09.2018 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Anwesenden begrüßen die beabsichtigte Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten, die der sozialen Vielfalt im Gebiet dient. Die Erweiterung des Erholungs- und des Freizeitangebotes durch die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes, der Erhaltung von Grün- und Wegevernetzungen sowie der Sicherung der Gemeinschaftsbereiche im südlichen Geltungsbereich wird begrüßt.

Die angedachte bauliche Verdichtung und der Neubau von ca. 400 Wohneinheiten werden zu einem spürbaren Bevölkerungszuwachs im Quartier führen. Da das Bebauungskonzept auch den Aspekt der Familienfreundlichkeit aufgreift, ist zu erwarten, dass die Anzahl der Kinder zunehmen wird. Für die Grundschulen bestehen bereits zum aktuellen Zeitpunkt Kapazitätsgrenzen im betroffenen Schulbezirk. Möglicherweise kann, mit Blick auf die aktuellen Schuleinzugsbezirke, durch den Neubau der ca. 400 Wohneinheiten ein Grundschulneubau oder die Erweiterung vorhandener Schulen erforderlich werden. Mögliche hieraus entstehende Handlungsbedarfe werden außerhalb des Bebauungsplanes geregelt. Die Unterbringung von sozialen Einrichtungen ist im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

## **3. Klimawirkung**

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für eine Bebauung auf ehemals bebauten sowie auch auf unbebauten Flächen am Übergangsbereich des Stadtteils Neustadt zu den Weinbergwiesen. Neben der konkreten Flächenversiegelung besitzen auch die Folgen der Wohngebietsausweisung an dieser Stelle (z.B. Wege für Arbeit, Bildung und Versorgung) Klimarelevanz. Das Baurecht wird jedoch erst mit Satzungsbeschluss geschaffen und durch diese Vorlage, die somit keine Klimarelevanz entfaltet, lediglich vorbereitet.

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Grundstückseigentümerin getragen.

## **5. Pro und Contra**

### **Pro:**

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist ein wichtiger Bestandteil um der Zielsetzung der Stadt Halle (Saale), den Weinbergcampus städtebaulich und funktional besser an den Stadtteil Neustadt anzubinden, gerecht zu werden. Die Wiedernutzbarmachung von Rückbauflächen erfüllt die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie mit dem Schutzgut Fläche. Weiterhin werden durch die Nachverdichtung die vorhandenen Infrastrukturen besser ausgelastet. Die Schaffung vielfältiger Wohnformen erfüllt die Ziele zur Diversifizierung und Qualifizierung des Wohnraumes im Stadtteil Neustadt. Grünordnerische Festsetzungen unterstützen eine klimagerechte Bauweise im Quartier.

### **Contra:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zu einer Erhöhung der Wohndichte und somit zu einer Zunahme des Verkehrs im Quartier führen. Da der Baumbestand mangels städtebaulicher Gründe planungsrechtlich nicht gesichert werden konnte, beurteilt sich der Baumbestand

stand allein nach der Baumschutzsatzung. Im Rahmen von Bauvorhaben kann somit ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes gefällt werden.

**Anlagen:**

Abwägung vom 28.01.2021