



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/02041**
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. 195 Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 28.01.2021 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 18.03.2021 wird gebilligt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“

Satzungsbeschluss

1. Planungsanlass und -ziel

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 ordnet die Rückbauflächen im Bereich der Muldestraße/Begonienstraße als geeigneten Standort für eine angebotsergänzende Wohnbebauung im Stadtteil Neustadt ein. Langfristiges Ziel der Stadt Halle (Saale) ist es, durch eine bauliche Verzahnung die Neustadt an die nördlichen Strukturen Heide-Süd und Weinberg-Campus anzubinden. Im Rahmen des Wettbewerbes Zukunftsstadt 2050 wurde der Bereich unter dem Aktionsfeld 3 „Innovationsquartier Muldestraße“ näher untersucht und als Standort für ein integriertes Wohn- und Arbeitsquartier vorgeschlagen.

Eine Neubebauung der seit mehreren Jahren ungenutzten Flächen mit Wohnungen und ergänzenden Einrichtungen stärkt die Funktion des Quartiers am Übergang zu den nördlich gelegenen Stadtbereichen Heide-Süd und dem Weinbergcampus. Ein differenziertes Wohnraumangebot soll die Vielfalt und Mischung der Bewohnerstruktur erhöhen und somit das vorhandene Wohnumfeld aufwerten. Eine an den Bestand angelehnte Wegestruktur soll die benachbarten Quartiere besser vernetzen und die Freiraumqualitäten attraktivieren.

2. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

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. Die Auslegungsdauer erfolgte dem Umfang der Planung entsprechend länger als die gesetzlich vorgeschriebene Mindestdauer von 30 Tagen nach § 3 Abs. 2 BauGB.

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. Die vorgebrachten Hinweise und Änderun-

gen in der Begründung und Planzeichnung haben allesamt nur redaktionellen und klarstellenden Charakter und führen nicht zu einer nochmaligen Offenlage der Planung.

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 wegfalenden Stellplätze der öffentlichen Straßengrundstücken entlang der Mulde- und der Begonienstraße 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.

Im Rahmen der abschließenden Planungen wurden die Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 mit einem Bezug auf die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale), dass nur Bäume der Anlage 1 dieser Satzung im Plangebiet zu pflanzen sind, klargestellt.

3. 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 Baukonzept 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.

4. Klimawirkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

5. 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.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“, Fassung vom 28.01.2021

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“, Fassung vom 18.03.2021