



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02666**
Datum: 13.10.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.11.2021 11.01.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.11.2021 26.01.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 200 Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2019, Beschluss-Nr. VII/2019/00226). Der erweiterte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02.09.2021 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02.09.2021 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht 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 (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. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf Grundlage der Wohnflächenausweisung im Flächennutzungsplan und damit entsprechend der Planungsvorstellung der Gemeinde soll ein Teil einer an den Siedlungsbereich im Stadtteil Dörlau westlich anschließenden Ackerfläche in ein Wohngebiet umgewandelt und entwickelt werden. Die Fläche liegt zwischen der Salzmünder Straße und dem Imkerweg. Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote stellen wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar, die 2017 bzw. 2018 auch in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten wurde in der Leitbild-Strategie im ISEK als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert (ISEK 2025 S. 38, 116). Die avisierte Planung steht mit den darin formulierten Absichten in Einklang.

Bereits im ISEK 2025 wird darauf hingewiesen, dass das durch Bebauungspläne bereitgestellte Wohnbauflächenpotenzial für eine kleinteiligere Bebauung im besonders nachgefragten Halleschen Norden insgesamt als gering einzustufen ist. Auch wenn derzeit kleine geeignete Wohnbaupotenzialflächen innerhalb des bebauten Ortszusammenhanges im Rahmen von Bebauungsplanverfahren entwickelt und zeitnah zur Verfügung gestellt werden können, bleibt festzuhalten, dass ein Großteil des bereits mit Bebauungsplänen unteretzten Wohnbauflächenpotenzials (z. B. Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“, Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“) in naher Zukunft ausgeschöpft sein wird und eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin zu erwarten ist.

Dies bestätigt auch der aktuelle Analysestand, der der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale) zu Grunde liegt. Zudem geht daraus hervor, dass hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen ist und die Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken.

Um dem Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment zu begegnen und um der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegenzuwirken soll mit der Planung eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt und der vorhandene Siedlungsbereich in Ergänzung zur Umgebungsbebauung maßvoll erweitert und abgerundet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle (Saale), am nordwestlichen Rand des Stadtteils Dörlau. Es liegt zwischen der Salzmünder Straße und dem Imkerweg und hat eine Größe von ca. 3,28 Hektar. Die Fläche knüpft westlich der vorhandenen Ortsbebauung unmittelbar an die bestehende Siedlungskante an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Für den zum Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 diente die Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) als Grundlage, die jedoch nicht parzellenscharf ist.

Während der Konkretisierung der Planung wurde deutlich, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 2 m in Richtung Westen notwendig ist, um eine zweckmäßige Flächenausnutzung inklusive einer angemessenen Ortsrandeingrünung von 5 m gewährleisten zu können. Mit der Erweiterung wird somit den Anforderungen des § 1 Abs.6 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse sowie Belangen des Umweltschutzes angemessen Rechnung getragen. Des Weiteren ist auch eine Erweiterung an der nördlichen Grenze notwendig, um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Salzmünder Straße normgerecht gestalten

zu können und diese wie auch den dort befindlichen, erhaltenswerten Bestandsbaum in der Planung ausreichend zu berücksichtigen. Auf die Beurteilung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB hat die geringfügige Erweiterung des Plangebietes keine Auswirkungen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Planverfahren

Die Fläche ist, da sie außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die geplante bauliche Nutzung des Bereichs sind daher nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen. Insbesondere die Erschließung und der Lärmimmissionschutz sind mittels Planung sicherzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ wurde am 18. Dezember 2019 durch den Stadtrat (Beschluss-Nr. VII/2019/00226) gefasst. Er wurde im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Halle (Saale) am 1. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 200 vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Halle (Saale) vom 28. August 2020 erfolgt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Träger öffentlicher Belange 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 wurden in der Planung insbesondere berücksichtigt:

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH übergebene informative Aussagen zu Telekommunikationslinien sind im Pkt. 5.4.4 und 7.5.4 eingearbeitet worden. Informationen zur zukünftigen Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung der EVH Netz GmbH sind im Pkt. 5.4.3 und 7.5.3 der Begründung eingefügt worden. Die von der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS GmbH) gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in den Punkten 5.4.1, 5.4.2, 7.5.1 und 7.5.2 der Begründung eingearbeitet worden. Es wurde eine Entwässerungskonzeption für das Plangebiet erstellt.

Die von der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) und dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt übergebenen Hinweise hinsichtlich der bei Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Lärmquellen wurden im vorliegenden Schallgutachten untersucht, dessen Ergebnisse wurden in den Pkt. 4.2.1 und 7.6 der Begründung eingearbeitet. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Lage der Lärmschutzwand korrigiert. Sie ist nunmehr in einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Zudem wurde neben dem vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärm auch der durch das Plangebiet zusätzlich hinzukommende Verkehrslärm sowie der von dem Hubschrauberlandeplatz des südlich des Plangebietes befindlichen Krankenhauses „Martha-Maria Halle-Dölau“ ausgehende Lärm berücksichtigt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten die Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist, aufbauend auf einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten, ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden. Dieses Maßnahmenkonzept wurde im Entwurf zum Bebauungsplan verankert.

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 den 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.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte am 01.08.2019 im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixe-Termins. Es wurde festgestellt, dass aus Sicht der Familienverträglichkeit nichts gegen das Vorhaben spricht. Allerdings entspricht das öffentliche Spielangebot im Umfeld des Plangebietes nicht den Zielstellungen der am 30. September 2020 beschlossenen 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale). Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets ist mit einem Anstieg der Kinderzahlen zu rechnen und das bereits vorhandene Spielflächendefizit im Raum Dölau wird verstärkt.

5. Klimawirkung

Die Planung sieht vor, zur Abrundung des Siedlungsbereiches auf einer bisher un bebauten Fläche am nordwestlichen Rand des Stadtteils Dölau ein Wohngebiet mit ca.45 Eigenheimen zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft somit Planungsrecht für eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung auf einer bisher un bebauten Fläche. Dies führt zu einem Verlust an Fläche mit lokaler Kaltluftproduktion. Wenngleich bei der Planung darauf geachtet wurde, dass der Kaltluftabfluss in den Siedlungskörper nicht maßgeblich durch die neu hinzutretende Bebauung beeinträchtigt wird, muss der Aufstellung des Plans mithin dennoch eine indirekte Wirkung auf das Klima attestiert werden. Neben der mit der Umsetzung der Planung, d.h. mit dem Bau der Wohnhäuser einhergehenden Flächenversiegelung sowie des Ressourcenverbrauchs ist auch die mittels Wohngebietsausweisung ermöglichte spätere Nutzung der Wohnbauflächen als klimarelevant einzustufen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen und dem Bedarf an Einfamilienhausbebauung begegnen zu können, aber nicht nur die Um- bzw. Wiedernutzung von Konversions- und Rückbauflächen, sondern auch die Ausweisung von Neubaufächen Teil der Wohnbauflächenentwicklungsstrategie der Stadt ist. Die Planung gibt mit Verweis auf übergeordnete und gesamtstädtische Planungsziele und den diesen zu Grunde liegenden Auseinandersetzungen mit den Bedarfen für Wohnbauland Auskunft darüber, dass derzeit keine Planungsalternativen gesehen werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden in der vorliegenden Planung aber vielfach Klimaschutzaspekte berücksichtigt und versucht, mittels Festsetzungen die Minderung der negativen Effekte im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sicherzustellen. Den aus der Wohngebietsausweisung resultierenden negativen Effekten auf das Klima wird vorliegend u.a. mit den, im Bebauungsplan festgesetzten, internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt. Neben der Eingrünung des neuen Plangebietes werden im Bebauungsplan Nr. 200 Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zum Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich gesamtstädtisch betrachtet um ein verhältnismäßig kleines, eher locker zu bebauendes Vorhaben handelt, dessen Relevanz (auch) für das (städtische Klein-) Klima als eher gering einzuschätzen ist. In welchem Umfang von dem Bau und der Nutzung der Gebäude tatsächlich künftig negative klimatische Auswirkungen ausgehen werden, ist zudem auch von den technischen Möglichkeiten, die gegenwärtig und künftig zur Verfügung stehen und dem Verantwortungsbewusstsein und den Gewohnheiten der künftigen Nutzerinnen und Nutzer abhängig.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin 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. Es wird vertraglich sichergestellt, dass zur Abdeckung des ausgelösten Spielplatzdefizites die finanzielle Beteiligung (Ablöse) an der Errichtung eines öffentlichen Spielbereiches in Dölau-Ost durch die Investorin erfolgt.

7. Pro und Contra

Pro:

- Erweiterung des Angebotes an Flächen für den besonders nachgefragten privaten Eigenheimbau,
- Beitrag zur Verhinderung der Abwanderung von Familien ins Umland und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung,
- Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs, maßvolle Flächeninanspruchnahme.

Contra:

- Wohnbauflächenentwicklung führt zur Versiegelung von hochwertigem Ackerboden im Außenbereich,
- avisierte Flächenentwicklung führt zu geringer Zunahme an Verkehr und Schallimmissionen und hat auch klimatische Auswirkungen.

Anlagen:

Anlage 1 Entwurf Bebauungsplan Nr. 200, Fassung vom 02.09.2021

Anlage 2 Entwurf Begründung, Fassung vom 02.09.2021