



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02804**
Datum: 21.06.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 202 Wohnen am Schafschwingelweg

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschließt gemäß § 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“ als Satzung.
2. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 202,
„Wohnen am Schafschwingelweg“
- Satzungsbeschluss -

• Anlass

Das Areal „Heide-Nord, II. Wohnkomplex, Nördliche Fläche“ ist der im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen zum Großteil zurückgebaute Teil einer in Plattenbauweise bebauten Großwohnsiedlung im Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau, bei dem die Verkehrsflächen und in Teilen die technische Infrastruktur erhalten wurde. Diese seit geraumer Zeit brachliegende Fläche soll vor dem Hintergrund einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) künftig mittels des Bebauungsplans Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“ wieder der Wohnbaunutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. VII/2021/02783) durch den Stadtrat gefasst.

Aus der Beschlussvorlage geht u.a. hervor, dass die Planung darauf abzielt, mittels neuer Bauformen und Gebäudetypologien (vergleichsweise kleinere Mehrfamilienhaus- aber auch Einfamilienhausbebauung) das künftige Wohnungsangebot in diesem Bereich zu erweitern, um den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen und um einen Beitrag zur Eigentumbildung zu leisten. Mit der Schaffung entsprechender Wohnungsangebote soll zudem zur sozialen Durchmischung des gesamten Wohnquartiers beigetragen werden, dabei soll die städtebauliche, historisch gewachsene kleinteilige Umgebungsbebauung stärker in die Planung einbezogen und ein höhenverträglicher Übergang von der das Plangebiet zum Teil umgebenden, verbliebenen 6-geschossigen Zeilenbebauung zu der an das Plangebiet östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Die Revitalisierung der Brachfläche entspricht dabei dem Leitbild der „Innen- vor Außenentwicklung“ und steht somit exemplarisch für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Auch dem gemeindlich beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) aus dem Jahr 2017 (Vorlagen-Nr. VI/2017/03185) ist bereits eine dementsprechende planerische Zielstellung für die Weiterentwicklung in diesem Bereich zu entnehmen. Im Konzeptteil des „Stadtumbaukonzeptes Heide Nord“ ist das Areal Kolkturning/Waldmeisterstraße/Grasnelkenweg/Grashalmstraße als Entwicklungsbereich kategorisiert worden, für den eine Strategie und spezifische Maßnahmen formuliert wurden. Danach sollen dort neue Wohnformen (Einfamilienhausbebauung) und zeitgemäße Wohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern (moderne Grundrisse, altersgerecht, stärker individualisiert) umgesetzt werden, damit die soziale Mischung gestärkt und der Stadtteil verstärkt für jüngere Menschen und Familien attraktiver gemacht werden kann. Des Weiteren wird darin als stabilisierende Maßnahme im Bereich Kolkturning/Waldmeisterstraße/Grasnelkenweg/Grashalmstraße u. a. die Umsetzung einer Einfamilienhausbebauung auch in verdichteter Form (Doppelhäuser, Reihenhäuser) und auf Mietbasis gefordert. Diesen Neubaupotenzialen wird im ISEK 2025 zusammen mit den an Heide-Nord angrenzenden Quartieren eine große Bedeutung beigemessen, weil sie zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beitragen können.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Wiederbebauung auch für die Auslastung der im Rahmen des „Stadtbahn-Projektes Heide-Nord/Lettin“ in Planung befindliche Stra-

ßenbahnanbindung im Stadtteil von Bedeutung ist. Die mit dem Planverfahren verfolgte Wohnbauflächenentwicklung zählt daher zu den prioritären Vorhaben. Dies ist auch dem Wohnungspolitischen Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) zu entnehmen. Im darin herausgearbeiteten Handlungsfeld „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“ wurde die Stadt aufgefordert, für die Stadtumbaufläche im II. Wohnkomplex in Heide-Nord Baurecht für überwiegend individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die verkehrliche und technische Erschließung dieser Standorte vorzubereiten.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher bereits ein mögliches Baukonzept in Form eines Gestaltplans erarbeitet. Auf dessen Grundlage wurden Beratungsgespräche mit den Versorgungs- und den an der Planung interessierten und zu beteiligenden Wohnungsunternehmen geführt, um Lösungsansätze hinsichtlich bestehender, zum Teil schwieriger Erschließungsfragen zu erörtern.

Die angestrebte Neuordnung der baulichen Struktur mithilfe des Bebauungsplans Nr. 202, „Wohnen am Schafschwingelweg“ orientiert sich an den formulierten Zielen der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte und beruht demnach auch auf übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Halle (Saale).

Um eine Neuordnung der gesamten brachgefallenen Fläche im Sinne der städtischen Zielsetzungen sicherstellen zu können, ist die Überplanung dieser Flächen in dem diese Fläche umfassenden Bebauungsplan Nr. 202 notwendig.

Ohne Bebauungsplan besteht derzeit in den unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzenden südlichen Teil des Plangebietes ein Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Wiederbebauung entsprechend der Möglichkeiten des § 34 BauGB ist in diesem Bereich zulässig, d.h. auch die Realisierung einer bis zu 6-geschossigen, großvolumigen Mehrfamilienhausbebauung.

Es besteht mithin derzeit die Gefahr, dass der mit der Planung anvisierten Entwicklung zuwiderlaufende Vorhaben nicht unterbunden werden können. Nur mithilfe der Veränderungssperre kann ausgeschlossen werden, dass während der Aufstellung des Bebauungsplanes auf den in Privateigentum liegenden Grundstücken möglicherweise eine Bebauung verwirklicht wird, die den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen widerspricht.

- **Notwendigkeit der Veränderungssperre**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 5,73 Hektar, davon sollen mittels Bebauungsplan künftig ca. 3,9 Hektar neu bebaut werden können. Es gibt derzeit eine Vielzahl von unterschiedlichen Grundstückseigentümerinnen, denen die Flurstücke im Plangebiet gehören. Der prozentuale Anteil an der derzeit unbebauten, künftig mittels Bebauungsplan bebaubaren Fläche im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar: ca. 12 % dieser Fläche steht im Eigentum der Stadt, ca. 47 % gehören drei verschiedenen Wohnungsgenossenschaften und ca. 41 % dieser Fläche gehören zwei weiteren privaten Eigentümerinnen. Im Vorfeld der Planung wurden mit der Mehrzahl der Eigentümerinnen bereits Gespräche zu den Planungszielen des Bebauungsplans geführt. Es hat sich gezeigt, dass die Entwicklungsziele der Stadt im Einvernehmen mit den Genossenschaften verwirklicht werden können. Hinsichtlich der übrigen privaten Grundstücksflächen ist dies hingegen nicht ohne weiteres zu erwarten.

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, auf einer 2928 m² großen Fläche (umfasst Flurstücke 106/76, 106/77, 106/78), südlich an den Schafschwingelweg angrenzend, wurde aktuell durch einen der zwei zuletzt genannten privaten Grundstückseigentümerinnen eine Bauvoranfrage für ein 6-geschossiges Mehrfamilienhaus

gestellt. Diese Voranfrage ist ebenfalls auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen und kann hinsichtlich der angestrebten Geschossigkeit nicht abgelehnt werden. Bei Umsetzung dieses von der Eigentümerin beabsichtigten Vorhabens ist zu befürchten, dass ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, die Schaffung von Einfamilienhäusern in dem Bereich östlich der Dreizahnstraße, nicht mehr umgesetzt werden kann. Insbesondere die Vermarktung von Einfamilienhausgrundstücken im angrenzenden Bereich des 6-geschossigen Neubauvorhabens wäre bei Umsetzung dieses Vorhabens kaum mehr möglich. Die mit dem Aufstellungsbeschluss eröffnete Möglichkeit der Zurückstellung von Vorhaben gemäß § 15 BauGB ist nur auf ein Jahr begrenzt.

Für die Bearbeitung des Bebauungsplans muss von einem längeren Zeitraum ausgegangen werden.

Aus diesem Grund ist der Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB geboten. Die Veränderungssperre bezieht sich neben den unbebauten auch auf die bereits bebauten zwei Grundstücksflächen und damit auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“. Die zukünftigen Nutzungen auf den bereits vorhandenen und bebauten Baugrundstücken sollen nach den Zielen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan nicht geändert werden. Hinsichtlich dieser Baugrundstücke besteht kein Anlass Modernisierungsmaßnahmen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (gem. § 14 Abs.1 Nr. 2 BauGB), zu unterbinden. Nach gängiger Rechtsprechung und Kommentierung fallen Modernisierungsmaßnahmen nicht unter die Ausnahmeregelung des § 14 Abs. 3 BauGB, in der Tatbestände aufgezählt werden, die von der Veränderungssperre unberührt bleiben sollen. Daher wurde der Inhalt der Veränderungssperre in der Satzung entsprechend formuliert. Es wurde nicht vollumfassend von den gesetzlichen Möglichkeiten hinsichtlich der Verbote Gebrauch gemacht. Darüber hinaus wurden in § 3 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 der Satzung für die vorhandenen und bebauten Baugrundstücke Ausnahmeregelungen getroffen, die sowohl Maßnahmen nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als auch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Baugrundstücken während der Aufstellung Bebauungsplans ermöglichen.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB erst nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“ rechtsverbindlich wird.

- **Voraussetzung für die Veränderungssperre**

Durch den Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. VII/2021/02783) vom 21.07.2021 für den Bebauungsplan Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“, der konkrete Planungsziele formuliert und der den Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. VII/2020/01611) vom 26.05.2021 ersetzt hat, sowie aufgrund des mit vorliegenden Ausführungen zur Veränderungssperre dargelegten Sicherungsbedürfnisses der Planung sind die Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB gegeben.

Erst mit dem zuletzt gefassten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 202 wird sichergestellt, dass die Bezeichnung des Bebauungsplans, auf den in der Satzung zur Ver-

änderungssperre Bezug genommen werden soll, mit derjenigen im Aufstellungsbeschluss übereinstimmt. Da allerdings die Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB zeitlich nach dem Aufstellungsbeschluss gefasst werden muss, ist die erneute Beschlussvorlage der Satzung zur Veränderungssperre erforderlich.

- **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 202 „Wohnen am Schafschwingelweg“.

- **Klimawirkung**

Der Erlass der Veränderungssperre lässt keine unmittelbar nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

Anlagen:

Satzung Veränderungssperre