



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03354**
Datum: 16.05.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.06.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.06.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 145.2 Wohnbebauung Weißbuchenweg
 - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ 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)
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 (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. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“

Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 27.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 145 „Kaserne Lettin“ gefasst, der das jetzige Plangebiet mit umfasste. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 vom 16.06.2009 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des B-Planes in der Zeit vom 27.09.2010 bis 18.10.2010 durchgeführt. Mit Schreiben vom 16.12.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine relevanten Einwände zur Teilfläche des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 145. 2 eingegangen.

Im Ergebnis der planerischen Bearbeitung des B-Planes Nr. 145 und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 145 in den B-Plan Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“ und Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat am 28.09.2011 geteilt und der B-Plan Nr. 145.2 im Bereich des Weißbuchenweges gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 modifiziert.

Die Fortführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 145.2 erfolgte auf Antrag einer Investorin.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. Februar 2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ in der Fassung vom 10. August 2020 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VII/2020/01529).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17/2021 vom 01. April 2021, in der Zeit vom 14. April 2021 bis zum 26. Mai 2021 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 10. März 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden nicht noch einmal mit dem Entwurf beteiligt, da sie zum Vorentwurf beteiligt wurden und in den damaligen Stellungnahmen Zustimmung geäußert hatten.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt. Hinweise der HWS GmbH zur Trink- und Löschwasserbereitstellung, zur Entwässerung und zur Schutzstreifenbreite für den geplanten Regenwasserkanal werden in der Begründung der Satzungsfassung berücksichtigt. Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserableitung werden nicht berücksichtigt, da diese mit der Unteren Wasserbehörde geklärt sind und der Erhöhung der Einleitmenge zugestimmt wurde. Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden in der Begründung ergänzt. Hinweise der HAVAG zur Flächenfreihaltung Straßenbahntrasse sind informativ in der Begründung ergänzt. Berücksichtigt durch Ergänzungen in der Begründung

werden die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde zu den nach Immissionsschutzgesetz genehmigungsfähigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, wie auch zu den Trainingszeiten der Sportstätte. Berücksichtigt werden die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde für eine Umbenennung des Begriffs „Gefahrstoffe“ in „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Hinweise des FB Mobilität zum technischen Seitenstreifen im Straßenquerschnitt werden in der Systemskizze ergänzt.

Die Hinweise des Dienstleistungszentrums Klimaschutz sind bereits berücksichtigt, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die rechtlichen Erfordernisse zum Klimaschutz – insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und entsprechend in Begründung und Umweltbericht umfassend beschrieben werden.

Bereits berücksichtigt sind im B-Plan die von der Öffentlichkeit – bei diesem B-Plan von einer Bürgerinitiative (BI) – vorgebrachten Punkte zur schützenswerten Flora und Fauna, auf Grundlage des vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Ausgleichs.

Nicht berücksichtigt werden Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu den textlichen Festsetzungen, da diese aufgrund des fehlenden Bodenbezuges nunmehr als Hinweise in der Begründung aufgeführt sind. Eine Änderung und Ergänzung ist daher nicht erforderlich. Nicht berücksichtigt werden Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Länge der einzelnen Nutzungen wie zur Korrektur der Ruhezeiten, da die entsprechenden Ausführungen und Ansätze auf einem Ursprungsgutachten basieren um das Gebot zur Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes 145.1 „Kaserne Lettin“ sicherzustellen.

Nicht berücksichtigt werden die Hinweise des FB Mobilität zur Straßenraumvermessung, da es sich um eine künftig öffentliche Verkehrsfläche handelt und die Stadt somit vollumfänglich Einfluss auf die sachgerechte Errichtung dieser öffentlichen Verkehrsfläche hat. Nicht berücksichtigt werden die Anmerkungen des Dienstleistungszentrums Klimaschutz zur Abarbeitung der Klimabelange als standardisiertes Verfahren, da der vorliegende Bebauungsplan weit vor der in der Stellungnahme vom 26.05.2021 zitierten Klimaschutzprüfung begonnen wurde und in der Begründung dieses B-Planes wie auch im Umweltbericht selbstverständlich die klimatischen Auswirkungen umfassend beschrieben sind, zudem vereinbarungsgemäß nur für noch nicht begonnene Planverfahren das standardisierte Verfahren anzuwenden ist.

Nicht berücksichtigt werden die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Punkte zur Fauna und Flora im Plangebiet, da diese im Artenschutzfachbeitrag explizit berücksichtigt und von der Unteren Naturschutzbehörde nicht beanstandet werden.

Nicht berücksichtigt bzw. entkräftet werden des Weiteren die Forderungen und Vorschläge der BI zum Bedarf der Wohnbebauung, zur Ausbildung des Gewässerrandstreifens, zum Anlegen von Wasserspeichern auf den Grundstücken, zur Eignung der bestehenden Erschließungsstraßen im umgebenden Wohngebiet, zur Nutzung der Elektrostation, zur Einbeziehung von Bestandsbäumen in die Planung und zum Ausschluss bestimmter Arten von Sichtschutzzäunen.

Für die Mehrheit der abgegebenen Stellungnahmen war keine Abwägung erforderlich bzw. sind die vorgebrachten Sachverhalte nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus sind die meisten Anregungen und Hinweise bereits in den Festsetzungen verankert und in der Begründung bzw. im Umweltbericht beschrieben. Dieses ist in den Einzelabwägungen ersichtlich und begründet. Bei den zu berücksichtigenden Stellungnahmen handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung, die keine erneute Offenlage der Planung erfordern.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden im Jour fixe Familienverträglichkeit am 03. August 2020 als familienverträglich beurteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich finanzielle Auswirkungen für die Stadt, hervorgerufen durch die öffentlichen Verkehrsflächen und den damit verbundenen zukünftigen Unterhaltskosten. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorenschaft getragen. Gleiches gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Pro und Contra

Pro:

Ein brach liegendes Grundstück kann für eine attraktive Nutzung in einem nachgefragten Stadtteil reaktiviert werden. Es werden Flächen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhausbebauung bereitgestellt. Damit wird dem gestiegenen Bedarf der Bevölkerung im Eigentumssegment in diesem gefragten Stadtteil entsprochen.

Contra:

Der Verkehr im angrenzenden Anliegerstraßennetz der Heiderandsiedlung wird insgesamt geringfügig zunehmen. Dennoch hält sich die Zunahme in Grenzen, da das neue Wohngebiet am Weißbuchenweg auch von der Nordstraße über das bestehende Anliegerstraßennetz des neuen Waldstraßenviertels erschlossen wird. Eine vormals bebaute Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. Mit der Entwicklung des Wohngebietes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, welche aber entsprechend des ermittelten Kompensationsdefizites extern ausgeglichen werden.

Das DLZ Klimaschutz merkt an: Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind in bestimmten Fällen rechtlich zulässig, bringen allerdings aus Sicht der Klimaanpassung dem neuen Quartier keinerlei Nutzen bzw. positive Effekte. Dem Baugesetzbuch fehlt es nach wie vor an einer Harmonisierung und grundlegenden Einbeziehung anderer Bundesgesetze. Mit der vorliegenden Planung lässt sich keine verbindliche Treibhausgasneutralität bis 2045 gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz für das neu entstehende Quartier erreichen. Die Regenwasserableitung in den Hechtgraben ist rechtlich möglich, widerspricht jedoch dem Schwammstadt-Prinzip und lässt mehrere Chancen zur gebietsbezogenen Klimaanpassung ungenutzt.

Wie das DLZ Klimaschutz richtig anmerkt, ist die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich zulässig und schon so im Aufstellungsbeschluss in den Planungszielen benannt, um überhaupt eine Bebauung des Standortes zu ermöglichen. Es sind selbstverständlich Festsetzungen zur Klimaanpassung im Plangebiet getroffen worden, wie z.B. unter den Orientierungswerten der BauNVO liegende Grundflächenzahlen und verpflichtende Baumneupflanzungen auf den privaten Grundstücken. In einem Bebauungsplan dürfen nur Festsetzungen getroffen werden, die im Baugesetzbuch eine Rechtsgrundlage haben. Das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 hat im Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage und darf deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund der Nichtversickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet können keine Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung getroffen werden. Andere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Niederschlagswasserableitung gewährleistet ist. Es steht natürlich jedem zukünftigen Grundstücksbesitzer frei, Zisternen oder Gründächer zu errichten.

Anlagen:

Abwägung vom 20. Oktober 2021

