



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03686**
Datum: 10.06.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.07.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	13.07.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 145.2 Wohnbebauung Weißbuchenweg
 – Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.03.1995 (Beschluss Nr.: 95/ I-07/125 für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83 Wohngebiet Weißbuchenweg, Halle-Lettin und die Einstellung dieses Planverfahrens.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 10.03.2022 als Satzung.
3. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 10.03.2022 wird gebilligt.

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)	ab 2026 - 2051	5.250,00 750,00	1.54101 1.54504
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan

☐ ja

☒ nein

Wenn ja, Stellenerweiterung:

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☒ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

Klimawirkung:

☐ positiv

☒ keine

☐ negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“

Satzungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Nach Beendigung der betrieblichen Nutzung und der bereits zum Teil realisierten, straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang des Weißbuchenweges soll auf dem brachgefallenen Areal nördlich des Weißbuchenweges, welches ursprünglich mit einer Handwerkerschule bebaut war, die Wohnbauentwicklung komplettiert werden – in Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet „Waldstraßenviertel“ (Bebauungsplan Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“).

Das neue Wohngebiet soll entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers für die Aufstellung für Bebauungspläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB) dem gestiegenen Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum mit Einzel- und Doppelhausbebauung dienen.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, ca. 5 km vom Stadtzentrum Halle (Saale) entfernt, nördlich der Dölauer Heide und südlich der Großwohnsiedlung Heide-Nord (1.Wohnkomplex) – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldstraßenviertel und zur Heiderandsiedlung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,45 ha. Dem Plangebiet wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,78 ha sowie eine Ersatzaufforstungsfläche mit gleicher Größe von 0,78 ha am Osendorfer See zugeordnet. Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 4,01 ha.

Planverfahren

Der Stadtrat hat am 27.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr. 145 und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 in den Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 eines Investors.

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. Für das Vorhaben wurde eine

Klimaprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis für die überwiegende Anzahl der Handlungsfelder festgestellt wurde, dass eine Alternativprüfung nicht notwendig ist, weil vielfach Klimaaspekte berücksichtigt bzw. keine relevanten Auswirkungen auf das Klima vorliegen. Für eine kleine Anzahl von Handlungsfeldern hat die Planung zwar gewisse negative Effekte, deren Relevanz wegen der geringen Größe des Vorhabens aber gering sind.

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.

Der mittlere und westliche Teil des Plangebietes sowie Flächen nördlich des Hechtgrabens außerhalb des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83 Wohngebiet Weißbuchenweg Halle-Lettin, für den am 03.08.1995 vom Stadtrat ein Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst wurde (Beschluss-Nr.: 95 I-07/125). Die Planung sah eine extrem verdichtete Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Das Vorhaben wurde vom Vorhabenträger nach der Offenlage des Entwurfs nicht fortgeführt. Da der Vorhabenträger offensichtlich die Planung nicht weiter betreiben will, wird in Anlehnung an §12 Abs. 6 BauGB der Aufstellungsbeschluss aufgehoben und gegenüber der Stadt das Planverfahren eingestellt. Schadenersatzansprüche kann der damalige Vorhabenträger nicht geltend machen, da der Plan nie rechtswirksam geworden ist.

Familienverträglichkeitsprüfung

Für den Aufstellungsbeschluss des B-Planes 145 wurde bereits 2009 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Beschlussvorlage wurde am 03.08.2020 erneut im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt mit dem Ergebnis, dass die Inhalte des Bebauungsplanes als familienfreundlich beurteilt wurden.

Klimawirkung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes sind die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt worden.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Handwerkerschule mit dazugehöriger Infrastruktur vorbelastet mit einhergehender Bodenversiegelung. Dieser Missstand wird mit der geplanten Wohnbebauung aufgelöst. Die notwendigen baulichen Eingriffe im Plangebiet werden entsprechend der umweltgesetzlichen Regelungen am Standort Osendorfer See im halleschen Stadtgebiet ausgeglichen. Dieses ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan und im dazugehörigen Umweltbericht dokumentiert.

In Berücksichtigung der Vorgaben und in Abwägung aller Belange kann nach erfolgter Prüfung keine negative Klimawirkung festgestellt werden.

Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan selbst verursacht keine direkte Kostentragungspflicht für die Stadt Halle (Saale), sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung.

Die Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB auf einen Dritten übertragen. Die Übertragung umfasst die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der kosten- und lastenfreien sowie unentgeltlichen Übertragung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die den Verkehrsflächen zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbauflächen erfolgt durch den jeweiligen Eingriffsverursacher. Für die Wohnbauflächen trägt der private Erschließungsträger die Kosten auf seinen ihm zugeordneten Maßnahmenflächen.

Die an die Stadt Halle (Saale) zu übertragende öffentliche Verkehrsfläche hat ausgehend von der ermittelten Erschließungsbreite eine Flächengröße von ca. 4.700m². Die Unterhaltung dieser Verkehrsfläche mit der dazugehörigen Straßenentwässerung und dazugehöriger Stadtbeleuchtung erzeugt jährliche zusätzliche Kosten für den städtischen Haushalt. in Höhe von ca. 6.000€. Diese zusätzlichen Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 6.000€ sind in den nächsten 20 Jahren als Budgetaufwuchs mit der Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht