



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03728**
Datum: 08.06.2022
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. 199 Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße – Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 29. April 2020, Vorlagen-Nr. VII/2019/00517). Der erweiterte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 21.02.2022 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 21.02.2022 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 (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 199

„Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“

Offenlagebeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote sind wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale), die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden.

Anhand einer aktuellen Analyse, die der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale) zu Grunde liegt, ist demgegenüber ermittelt worden, dass hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen ist und die Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken.

Die im Bebauungsplangebiet zur Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehene Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 ganz überwiegend als Baufläche dargestellt.

Dabei handelt es sich allerdings nur unmittelbar entlang der Alfred-Reinhardt-Straße um Wohnbauflächen und in südöstlicher Richtung überwiegend um Flächen für eingeschränkte Gewerbegebiete, welche durch eine schmale Grünfläche räumlich von der Wohnbaufläche abgegrenzt werden sollen. Für die Entwicklung von Gewerbeflächen entsprechend der Darstellung im FNP, mit deutlicher Einschränkung des zulässigen Störgrades, bestand allerdings bisher kein Bedarf. Eine Ansiedlung derartiger gewerblicher Nutzungen ist vor Ort bisher nicht erfolgt und auch nicht absehbar.

Vor diesem Hintergrund soll mit der vorliegenden Planung die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt werden.

Um dem Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment zu begegnen und der Abwanderung insbesondere junger Familien in das Umland entgegenzuwirken, soll auf der bisher unbebauten Fläche im nordöstlichen Teilbereich des zu beplanenden Gebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht werden.

Beabsichtigt ist es, den bestehenden Siedlungsbereich in Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung der Umgebung maßvoll zu erweitern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Die innerhalb des Bebauungsplangebietes befindliche gewerbliche Nutzung wird hierbei in ihrem Bestand gesichert und der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum mittels grünordnerischer Festsetzungen (Anpflanzung von Heckenstrukturen) gestaltet werden. Eine Änderung des FNPs wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche.

Die das Planerfordernis auslösende Planfläche befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale), am östlichen Rand des Stadtviertels „Ortslage Ammendorf/ Beesen“, südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße. Dieses zu beplanende Gebiet (Teilbereich 1), liegt direkt an dem nördlichen Abschnitt der Alfred-Reinhardt-Straße an und umfasst neben dem Wohn- und Geschäftshaus Nr. 60 auch gewerblich genutzte Flächen sowie einen Teil der daran angrenzenden, unbebauten, größtenteils brachliegenden Grünfläche.

Als sonstiger Geltungsbereich im Sinne des § 9 Abs. 1 a Satz 1 werden zusätzlich zu dieser Fläche sowohl das zwischen der rückwärtigen Bebauung südöstlich der Alfred-Reinhardt-

Straße und südlich des Dachsweges befindliche Flurstück 1531 der Flur 10 in der Gemarkung Ammendorf (Teilbereich 2), als auch eine Teilfläche des Flurstückes 18/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kanena (Teilbereich 3), am Nordostufer des Hufeisensees, als Ausgleichsflächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich setzt sich somit zum einen aus den Flurstücken 144, 185, 186, 187 der Flur 11 und dem ca. 200 m südwestlich davon gelegenen Flurstück 1531 der Flur 10 in der Gemarkung Ammendorf sowie einem Teil des Flurstückes 18/1, der Flur 1 in der Gemarkung Kanena zusammen und bemisst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfes wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Flurstück 185 der Flur 11 sowie um das Flurstück 1531 der Flur 10 der Gemarkung Ammendorf und um einen Teil des Flurstückes 18/1, der Flur 1 in der Gemarkung Kanena erweitert. Auf diesen Flächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Planverfahren

Der Teil des Bebauungsplangebietes, der zu Wohnbauzwecken entwickelt werden soll, liegt außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere die angedachte bauliche Nutzung in diesem Bereich sind nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die Änderung des FNP, lfd. Nr. 38 „Wohnbaufläche an der Alfred-Reinhardt-Straße“. Diese Änderung ist notwendig, um die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung vollumfänglich zu ermöglichen, da diese nur geringfügig den Darstellungen im FNP entspricht. Zum Teil werden die mittels Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken und als Ausgleichsfläche zu entwickelnden Flächen im rechtswirksamen FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie teilweise als Grünfläche mit Versorgungsfunktion dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ wurde am 29. April 2020 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VII/2019/00517) gefasst.

Er wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Halle (Saale) am 29. Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird zur Neuordnung des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan 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. 199 vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung dieser öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Halle (Saale) vom 28. August 2020 erfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich gegen die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote an der Geltungsbereichsgrenze, gegen die vorgesehenen Dachbegrünungen und die festgesetzte Tiefe der Baufelder richteten und somit insbesondere die limitierte Nutzung der künftigen Baugrundstücke und damit private Belange künftiger Bauherren betrafen.

Wesentliche Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen sind auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen durch die Privaten nicht ergangen, um die mit der Planung beabsichtigten städtebaulichen und grünordnerischen Ziele nicht zu unterminieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie die Unterrichtung der Gemeinden ist mit Schreiben vom 07.09.2020 ebenfalls bis zum 13.10.2020 erfolgt. In ihren Stellungnahmen erklärten die Träger öffentlicher Belange, Behörden und die Gemeinden grundsätzlich 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. Insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Regenwasser der künftigen Bauflächen fanden zusätzlich vorgenommene Untersuchungen, bspw. zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, Berücksichtigung.

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

Am 01.08.2019 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten das geplante Vorhaben als familienverträglich.

5. Klimawirkung

Die Planung sieht vor, den Siedlungsbereich auf einer bisher unbebauten Fläche als ein Wohngebiet für Eigenheime zu entwickeln. Der Planung muss daher eine indirekte Wirkung auf das (globale) Klima attestiert werden, denn durch die mittels Wohngebietsausweisung ermöglichte Nutzung der Wohnbaufläche werden natürliche Ressourcen beansprucht und Treibhausgase freigesetzt.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden in der vorliegenden Planung Klimaschutzaspekte berücksichtigt und es wird, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten, mittels Festsetzungen, zur Minderung der negativen Effekte auf das Klima beigetragen. Neben der Eingrünung des neuen Plangebietes mittels Strauchhecken sowie der Neupflanzung von Bäumen wird im vorliegenden Bebauungsplan beispielsweise auch die Dachbegrünung für Garagen und Carports verpflichtend vorgesehen und somit eine umfangreiche Grünausstattung sichergestellt. Der mögliche Versiegelungsgrad wird vorliegend auf ein vergleichsweise niedrigeres Maß begrenzt, es sind versickerungsfähige Beläge für die neu zu schaffenden privaten Stellplätze vorzusehen, das Niederschlagswasser, das auf den neu hinzutretenden Wohnbaugrundstücken anfallen wird, ist vollständig innerhalb des Plangebietes zu versickern, was der Grundwasseranreicherung bzw. -neubildung zu Gute kommt. Durch die vorgesehene, aufgelockerte Bebauung sind negative, lokalklimatische Auswirkungen am angrenzenden, bestehenden Siedlungskörper ebenfalls als gering einzuschätzen.

In welchem Umfang von dem Bau und der Nutzung der Gebäude tatsächlich künftig negative klimatische Auswirkungen ausgehen werden, ist neben den Vorgaben des rechtskräftigen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 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.

7. Pro und Contra

Pro:

- Bauliche Entwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs in einer dafür im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baufläche
- Erweiterung des Angebotes an Wohnbaufläche für den besonders nachgefragten privaten Eigenheimbau
- Beitrag zur Verhinderung der Abwanderung von Familien ins Umland und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

Contra:

- Erhebliche Eingriffe in naturschutzfachlich wertvolle Gehölze und Heckenstrukturen durch Ermöglichung von Baumaßnahmen im Außenbereich

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 199, Fassung vom 21.02.2022

Anlage 2 Begründung, Fassung vom 21.02.2022