



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03741**
Datum: 02.03.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.04.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 87.1 Wohnen an der Alten Heerstraße
 - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“ 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 (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. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“

Abwägungsbeschluss

Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 87 „Wohnstandort Alte Heerstraße“ wurde am 20. November 2002 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. III/2002/02410) gefasst. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die gesamte Brache des ehemaligen Betonwerkes einschließlich der ehemaligen Kiesgrube östlich der Alten Heerstraße und südlich der Industriestraße bis zur Straße „Am Sommerbad“.

Anschließend wurde ein Teilbereich aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 als eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“ weitergeführt. Im verbleibenden nördlichen Abschnitt ist die Entwicklung aufgrund der schlecht möglichen Erschließung, der hier flächendeckend durch verfüllte Kiesgruben ungünstigen Baugrundverhältnisse sowie der inzwischen entstandenen Vegetation (Gehölz/Wald), für welche wiederum Ausgleich und Ersatz geschaffen werden müsste, derzeit nicht vorgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 87.1 vom 2. März 2017 bis zum 31. März 2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Halle (Saale) vom 22. Februar 2017.

Mit Schreiben vom 23. Februar 2017 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt. In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden ihre grundsätzliche Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 27. Mai 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt sowie zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und den wesentlichen bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen vom 6. Juli 2020 bis 21. August 2020 durchgeführt. Die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 am 26. Juni 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es liegt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor.

In dieser Stellungnahme wurde auf die innerhalb des nördlichen Plangebietes verlaufende private Mischwasserleitung hingewiesen, die vom Wohngebiet „Am Sommerbad“ bis zur Alten Heerstraße führt. Der Hinweis wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es erfolgen zur Satzungsfassung redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen. Die vorhandene Mischwasserleitung (MW) ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 eine Klarstellung. Es handelt sich nicht nur um eine Schmutzwasserleitung, sondern auch um eine Mischwasserleitung. Erst wenn die vorhandene Mischwasserleitung in den öffentlichen Straßenraum verlegt worden ist, kann die Bebauung der zulässigen Nutzungen innerhalb des WA-TG 1 und 2 erfolgen. Des Weiteren erfolgt eine Ergänzung in der Entwässerungskonzeption. Weitere Ausführungen sind unter Pkt. 7.5.2 der Begründung zu finden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. Juli 2020 beteiligt worden. Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt. In ihren Stellungnahmen erklärten die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung.

Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden.

Folgende Hinweise oder Informationen fanden in der Planung insbesondere Berücksichtigung:

Die von der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) gegebenen Hinweise zur künftigen Trinkwasserversorgung waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in die Begründung eingearbeitet worden, soweit sie Gegenstand des Planverfahrens sind. Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet wurde im Hinblick auf einen Optimierungsvorschlag zur Integration der vorhandenen Mischwasserleitung überarbeitet.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Klarstellungen wurden weitestgehend in die Begründung aufgenommen. Das aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation erstellte Rückbau- und Sanierungskonzept sowie der Ableitung nutzungsbezogener Gefahrenabwehrmaßnahmen für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde konkretisiert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Investorin und der Stadt Halle (Saale).

Für die Flächen sind Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen ist erst möglich, wenn die ordnungsmäßige Beseitigung der Altlasten durch konkrete Maßnahmen wie z. B. gezielte Kontaminationskontrolle und Bodenaustausch erfolgt sind. Daher stehen die gekennzeichneten Flächen unter der aufschiebenden Bedingung (bedingtes Baurecht) der Freistellung bzw. Sanierung der Altlasten, diese wird durch die textlichen Festsetzungen geregelt. Die Möglichkeit ein sogenanntes bedingtes Baurecht festzusetzen, ergibt sich nach § 9 Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass in besonderen Fällen bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände in diesem Fall nicht zulässig sind. Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden. Eine Genehmigungsfreistellung gemäß § 61 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist nicht möglich. Eine entsprechende Mitteilung an die Baugenehmigungsbehörde erfolgt schriftlich.

Seitens der Unteren Forstbehörde der Stadt Halle (Saale) wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Flächen innerhalb des Plangebietes als Wald eingestuft. Eine Waldfläche von ca. 2.400 m² soll zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Dafür ist eine Waldersatzmaßnahme im Verhältnis 1:1,5 und somit von 3.600 m² außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wird der Vorgabe des Landeszentrums Wald im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen.

Die im nördlichen Randbereich des Flurstückes 2798 gelegene Waldfläche kann erhalten werden. Weitere Ausführungen erfolgen unter den Punkten 7.4.2 und 7.4.3 der Begründung. Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße eingegangen sind.

Alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachbereiche/Dienstleistungszentren zum Entwurf des Bebauungsplans werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Satzungsbeschluss im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung wurde am 20. Oktober 2017 im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Im Ergebnis wurde die Ausweisung und Lage des öffentlichen Spielplatzes als familienverträglich beurteilt. Ergänzend wurde festgehalten, dass aufgrund des Altlastenverdachts die Sanierung der Flächen des zukünftigen Spielplatzes erforderlich wird. Mit der Umsetzung des vorliegenden Sanierungskonzeptes, das als Anlage zum Bebauungsplan gehört, und den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die gesundheitlichen Anforderungen der sensiblen Nutzung gewährleistet.

Die Planung und Realisierung des Spielplatzes erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale). Der Bau erfolgt durch die Investorin, welche ebenso die Eigentümerin der Flächen ist. Der Spielplatz wird als öffentlicher Spielplatz von der Stadt Halle (Saale) übernommen und unterhalten.

Klimawirkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft Planungsrecht für eine kleinteilige Bebauung auf einer Industriebrachfläche im Süden der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Ammendorf. Neben der konkreten Flächenversiegelung besitzen auch die Folgen der Wohngebietsausweisung an dieser Stelle (z.B. Wege für Arbeit, Bildung und Versorgung) Klimarelevanz.

Die Planung sieht zwar vor, auf einer derzeit brachliegenden Fläche ein Wohngebiet mit ca. 85 Wohneinheiten zu entwickeln, berücksichtigt jedoch vielfach Klimaschutzaspekte. Den aus der Wohngebietsausweisung resultierenden negativen Effekten auf das Klima wird mit den, im Bebauungsplan festgesetzten, internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt. Neben dem Erhalt von Eingrünung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Erhalt und Neupflanzung von Gehölzstrukturen festgesetzt. Als positiv ist außerdem die Nutzung einer Brachfläche für die Schaffung von nachgefragten Wohnbaugrundstücken in der Stadt (Halle) zu bewerten. Zugleich wird ein städtebaulicher Missstand einer gewerblichen Konversionsfläche beseitigt.

Das Baurecht wird jedoch erst mit Satzungsbeschluss geschaffen und durch diese Vorlage, die somit keine Klimarelevanz entfaltet, lediglich vorbereitet.

Pro und Contra

Pro

- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche,
- Wiedernutzung einer gewerblichen Konversionsfläche,
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes,
- Stärkung des Stadtteiles Ammendorf und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) durch Schaffung von Wohnbaugrundstücken,
- Schaffung von Angeboten entsprechend der Nachfrage nach Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Contra

- Unterhaltungskosten für den Abschnitt der öffentlichen Erschließung und den öffentlichen Spielplatz

Anlagen:

Abwägung vom 04.02.2021