



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03742**
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
 - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 14.12.2020 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 14.12.2020 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)	2022	15.388,00	1.54101
	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. 87.1 „Wohnen an der Alten Heerstraße“

Satzungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist, dass die vorhandene östlich der Alten Heerstraße gelegene Industriebrache einer neuen städtebaulichen Ordnung und Nutzung zugeführt werden soll. Das Gelände wurde in der Vergangenheit zum Abbau von Kies bzw. vom ehemaligen Betonwerk Ammendorf genutzt. Es befinden sich aus dieser Nutzung verbliebene leerstehende und baufällige Gebäude, versiegelte Flächen, Bauschuttalagerungen und kontaminierter Boden sowie mehrere verfüllte ehemalige Kiesgruben auf dem Gelände. Im nördlichen Abschnitt liegen die Flächen über verfüllten Kiesgruben brach. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 2702 ein bewohntes Wohnhaus. Mit Ausnahme dieses Flurstückes ist das Gelände aufgrund der bestehenden Verhältnisse derzeit nicht bebaubar. Ziel ist es, das Gelände als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB;
- Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung einer Brachfläche gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB;
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes;
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnhäusern;
- Stärkung des Stadtteiles Ammendorf und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) durch Schaffung von Wohnbaugrundstücken;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Bodenschutzes;
- Berücksichtigung und Umgang mit den vorhandenen Altlastverdachtsflächen und den besonderen Boden- und Baugrundverhältnissen (*vgl. Punkt 5.5.3 der Begründung*)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Ammendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Das ca. 7 ha große Planungsgebiet befindet sich östlich der Alten Heerstraße und umfasst in der Gemarkung Ammendorf, Flur 2, die Flurstücke 2702, 2703, 2796, 2798 und 28/4 sowie in der Gemarkung Ammendorf, Flur 13, die Flurstücke 51 und 52 für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Alte Heerstraße und von den rückwärtigen Gärten der vorhandenen Wohngrundstücke begrenzt. Im Nordosten befindet sich eine größere brachliegende Fläche, die bis zur Industriestraße reicht. Im Südosten grenzt die Kleingartenanlage „Alte Heerstraße“ sowie das Gebäude der Halleschen Stadtwerke, das zur Strom- und Energieversorgung dient, an das Plangebiet.

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.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 stellt die als Geltungsbereich für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zum Ziel hat, ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan enthaltene und in Nordwest-Südost-Richtung über die Wohnbaufläche verlaufende Trasse für eine Hochspannungsleitung wird nicht mehr benötigt, da gemäß der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH eine Umverlegung der vorhandenen 380 kV-Leitung nicht geplant ist. Damit kann die bisher noch im Flächennutzungsplan enthaltene Freihaltetrasse bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entfallen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar, die als Grünzug die Alte Heerstraße mit der Straße „Am Sommerbad“ verbindet.

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 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 dazu 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 TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung.

Die im Rahmen der o.g. Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung und als gesonderte Beschlussvorlage vor der Beschlussfassung zur Satzung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

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 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 zusätzliche 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 außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wird der Vorgabe des Landeszentrums Wald Sachsen-Anhalt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen. Die im nördlichen Randbereich des Flurstückes 2798 gelegene Waldfläche kann grundsätzlich erhalten werden. Weitere Ausführungen erfolgen unter den Punkten 7.4.2 und 7.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

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 Altlastenverdacht die Sanierung der Flächen des zukünftigen Spielplatzes erforderlich wird. Mit der Umsetzung des vorliegenden Sanierungskonzeptes, das als Anlage zum Bebauungsplan gehört und in einem Städtebaulichen Vertrag verankert wird, 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.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit durch die Investorin als Grundstückseigentümerin übernommen.

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87.1 entstehenden oder verursachten Kosten durch die Investorin, welche zugleich Grundstückseigentümerin ist. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten. 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.

Weiterhin wurde ein Städtebaulicher Vertrag zu Erschließung, Ausgleich und Bodensanierung gemäß § 11 BauGB mit der Investorin vor Satzungsbeschluss geschlossen. In diesem werden – hergeleitet u.a. aus dem Sanierungskonzept, den festgesetzten Flächen, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Forstkartierung – zur Sicherung folgender Maßnahmen:

- die Sanierung der festgesetzten öffentlichen Flächen entsprechend des Rückbau – und Sanierungskonzeptes soweit nach Beprobung erforderlich,
- die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes,

- Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie forstlichen Waldersatzmaßnahmen (TF 10.1 und 10.2)
- Herstellung der Erschließungsanlagen bis zur Weißen Elster zur Versorgung des Plangebietes.

entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Die Herrichtung und Fertigstellung der Verkehrsflächen, der Grünflächen und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen übernimmt die Investorin.

Als Folgekosten der Planung fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Spielplatz sowie für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Unterhaltungskosten für die Stadt Halle (Saale) wurden minimiert, in dem ein Erschließungssystem aus einer Kombination von öffentlichen und privaten Straßen gewählt wurde (*vgl. dazu Pkt. 7.3 der Begründung*). Die Planungskosten werden durch die Investorin übernommen. Als Folgekosten fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltskosten für die zukünftig öffentliche Verkehrsfläche, den öffentlichen Spielplatz und die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Unterhaltskosten für die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen belaufen sich auf 1,50 €/m², Unterhaltskosten für die Straßenentwässerung von 1,05 €/m² und Unterhaltskosten für die Straßenbeleuchtung von 165 €/Lichtpunkt. Die zukünftig öffentliche Verkehrsfläche beträgt 3900 m². Hinzu kommt eine Fläche für den Fußgängerbereich von 674 m². Außerdem ergeben sich schätzungsweise 21 Lichtpunkte (Annahme: 1 Lichtpunkt je 40 laufende Meter). Für den öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von 833 m² fallen Unterhaltskosten von 0,15 €/m² und für 6 Bäume mit je 1,50 € an. Hieraus ergibt sich ein jährlicher Aufwand von 15.388 €/a. Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Waldersatz), *vgl. Pkt. 7.4.3 der Begründung*, werden für 5 Jahre (Anwuchsphase und Unterhaltungspflege) von der Investorin getragen. Die weiterführenden Unterhaltungskosten werden in der Waldbewirtschaftung generell im Zuge einer Gesamtbetrachtung der Waldwirtschaft durch anderweitige Einnahmen gedeckt, sodass diese zu vernachlässigen/kostenneutral sind.

Zur Absicherung der Erschließung ist vorab für die privaten Verkehrsflächen eine dingliche, d. h. im Grundbuch eingetragene Sicherung erforderlich.

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:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 87.1

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht und Rückbau- und Sanierungskonzept