



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03848**
Datum: 13.06.2022
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. 196 Wohnbebauung am Reideanger
- Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ 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. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“

Abwägungsbeschluss

Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ gefasst (Beschluss Nr. VI/2019/05138). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19 am 19.10.2019 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ vom 2. Dezember 2019 bis zum 20. Dezember 2019 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Halle (Saale) vom 20. November 2019 erfolgt. Mit Schreiben vom 02.12.2019 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2021 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. VII/2020/01866).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23 am 30.04.2021, in der Zeit vom 12.05.2021 bis zum 16.06.2021 stattgefunden.

Aus der Öffentlichkeit liegt eine Stellungnahme vor. Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich auf die verkehrliche und technische Erschließung sowie das Planverfahren beziehen.

Die Bedenken bezüglich einer weiteren Verkehrsanbindung des Plangebietes für den Individualverkehr an die Oelsnitzer Straße sind unbegründet. Die südliche festgesetzte Verkehrsfläche von der Oelsnitzer Straße bis zur Höhe des Wendehammers innerhalb des Plangebietes hat die Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und ist demnach außer für Unterhaltungsfahrzeuge der Regenrückhaltfläche nicht zum Befahren mit KfZ bestimmt.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der schlechten Versickerungsmöglichkeiten eine Entwässerungskonzeption zum Entwurf erarbeitet. Diese zeigt auf, welche Maßnahmen zur Erschließung des zukünftigen Wohngebietes erforderlich werden. Die Entwässerungskonzeption wurde nach der förmlichen Beteiligung überarbeitet, um die vorliegenden Einwände sowie weitere Hinweise von den Behörden und Ver- und Entsorgungsträgern zu berücksichtigen, siehe Pkt. 7.5 der Begründung.

Mit der vorliegenden Entwässerungskonzeption wird der Nachweis der technischen Erschließung erbracht.

Änderungen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ergeben sich durch die Überarbeitung der Erschließungskonzeption nicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 28.04.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet.

Mit der Stellungnahme der Polizeiinspektion Halle vom 25.05.2021 wurde eine unmaßstäbliche Skizze der Abgrenzung der kampfmittelbelasteten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ übergeben, die eine Anpassung der bisherigen Flächendarstellung erforderte.

In der Stellungnahme der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft (HWS) GmbH vom 15.06.2021 wurden Hinweise gegeben und technische Fragen zur Niederschlagswasserbeseitigung gestellt, daraufhin wurde die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet weiterentwickelt.

Ebenso erfolgte zur Abwägung nochmals eine abschließende Abstimmung zur Optimierung der Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Schneeberger Straße unter den gegebenen Rahmenbedingungen.

Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Sicherstellung der erforderlichen Erschließung, bleiben dabei unverändert.

Die vorliegenden Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung unterliegen dem Abwägungsprozess. Diese Beschlussvorlage enthält Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ eingegangen sind, die hiermit dem Stadtrat der Stadt Halle (Saale) zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Das Abwägungsergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorstellung im Jour-Fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 31. Januar 2019. Das Vorhaben wurde grundsätzlich positiv bewertet. Die Spielplatzversorgung ist gesichert. Eine Beteiligung der Investorengruppe an Aufwertungsmaßnahmen für den vorhandenen öffentlichen Spielplatz in der Schwarzenberger Straße wurde zugesichert. Es erfolgte Abstimmungen zwischen der Investorengruppe und der Stadt Halle (Saale).

Klimawirkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft Planungsrecht für eine kleinteilige Bebauung auf ehemals un bebauten Flächen am nördlichen Rand des Stadtteils Reideburg. 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. 37 Wohneinheiten zu entwickeln, berücksichtigt jedoch vielfach Klimaschutzaspekte. Den aus der Wohngebietsausweisung resultierenden negativen Effekten auf das Klima wird mit den, im Bebauungsplan festgesetzten, internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt. Neben der Eingrünung des neuen Plangebietes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Erhalt und Neupflanzung von

Bäumen festgesetzt. Als positiv ist außerdem die Nutzung einer Brachfläche für die Schaffung von nachgefragten Wohnbaugrundstücken in der Stadt (Halle (Saale)) zu bewerten. Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich um ein verhältnismäßig kleines Vorhaben, dessen Relevanz als eher gering eingeschätzt wird.

Da das Baurecht erst mit dem Satzungsbeschluss geschaffen wird, der durch diese Vorlage lediglich vorbereitet wird, entfaltet diese Vorlage selbst keine Klimarelevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch die Investorengruppe übernommen. Folgekosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht.

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 gemäß § 11 BauGB und weitere Verträge (u. a. Erschließungsverträge) zwischen dem Investor und der Stadt Halle (Saale) geschlossen.

Diese Verträge umfassen vor allem die Sicherung der Umsetzung, die u.a. aufgrund der Planung erforderlich werden, die sich aus Festsetzungen ergeben und einen Mehrbedarf für technische Infrastruktur auslösen:

- Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) und der HWS GmbH,
- Herstellung der erforderlichen privaten Verkehrsflächen und der erforderlichen Anpassung im Einmündungsbereich Schneeberger Straße und Zu-/Ausfahrt zum Plangebiet in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale),
- Herstellung der erforderlichen privaten Verkehrsfläche als kombinierter Fuß- und Radweg sowie der erforderlichen Anpassung im Einmündungsbereich Oelsnitzer Straße/Plangebiet in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale).

Die Unterhaltungskosten für die Stadt Halle (Saale) wurden minimiert, in dem ein Erschließungssystem mittels Privatstraße gewählt wurde, vgl. dazu Pkt. 7.3 der Begründung. Zur Absicherung der Erschließung ist vorab in Bezug auf die private Verkehrsfläche eine dingliche, d. h. im Grundbuch eingetragene Sicherung erforderlich. In Vorbereitung der Realisierung der Erschließungsanlagen wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und der Investorengruppe abgeschlossen.

Die Herrichtung und Fertigstellung der privaten Verkehrsflächen und Grünflächen übernimmt die Investorengruppe.

Als Folgekosten der Planung fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltungskosten für den öffentlichen Spielplatz an, der bereits vorhanden ist.

Das Planungskonzept sieht für die innere Erschließung private Erschließungsflächen vor. Dadurch entstehen der Stadt keine Erschließungskosten sowie keine Kosten durch die Übernahme in die öffentliche Straßenbaulast oder für die Unterhaltung des neuen Infrastrukturnetzes. Die Kosten und Unterhaltung für die privaten Beleuchtungsanlagen innerhalb der Privatstraße sind von den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke zu tragen.

Anlagen:

Abwägung vom 07.03.2022