



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03849**  
Datum: 05.09.2022  
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 28.09.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 196 Wohnbebauung am Reideanger  
- Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 07.03.2022 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 07.03.2022 wird gebilligt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (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“

### **Satzungsbeschluss**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung ist, dass die Fläche des ehemaligen Nutztiergartens westlich der Schneeberger Straße im Stadtteil Reideburg von dem Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle- Saalekreis nach dem Verkauf nicht mehr genutzt werden kann. Die Gebäude sowie die baulichen Nebenanlagen innerhalb dieser Fläche wurden zurückgebaut. Die Fläche liegt nun brach. Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

#### **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.

Da in diesen Zeitraum mehrere gesetzliche Feiertage sowie Schulferien fielen, wurde die Auslegungsdauer länger gewählt als die gesetzlich vorgeschriebene Mindestdauer von 30 Tagen nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Hinweise und Änderungen in der Begründung und Planzeichnung haben allesamt nur redaktionellen und klarstellenden Charakter und führen nicht zu einer nochmaligen Offenlage der Planung.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich auf die verkehrliche und technische Erschließung sowie das Planverfahren beziehen.

Folgend werden der Umgang und die Einarbeitung der Hinweise und Informationen aus der Stellungnahme, die für den Bebauungsplan relevant sind, kurz dargelegt:

- **Berücksichtigung der Hinweise zu der Ableitung des zukünftigen anfallenden Niederschlagswassers**

Für das Plangebiet wurde aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der schlechten Versickerungsmöglichkeiten eine Entwässerungskonzeption zum Entwurf erarbeitet. Die Entwässerungskonzeption wurde nach der förmlichen Beteiligung überarbeitet, um auch die vorliegenden Einwände sowie weitere Hinweise von den Behörden und Ver- und Entsorgungsträgern zu berücksichtigen, siehe Pkt. 7.5 der Begründung.

Im Ergebnis wird das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert über einen Regenrückstaukanal zum Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gedrosselt in eine Niederschlagswasserdruckleitung DN 100 gepumpt, die in Richtung Westen über das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 94 (Fläche des ehem. Beruflichen Bildungswerks e. V.) in eine ebenfalls neu zu verlegende Niederschlagswasserdruckleitung in der Oelsnitzer Straße führt. Darüber wird das Niederschlagswasser in das bestehende Leitungsnetz der HWS GmbH im Sagisdorfer Park geführt.

Es wurde in der gesamten Berechnung und Ermittlung der Bemessungs- und Überflutungsfall gemäß dem DWA-Arbeitsblatt 117 als Grundlage genommen.

Für den erforderlichen Überflutungsfall ist ein oberirdisches Erdbecken mit einem Volumen von ca. 330 m<sup>3</sup> zu errichten. Dieses Becken ist innerhalb der privaten Grünfläche im südöstlichen Plangebiet angeordnet, da dort der tiefste Punkt des Geländes ist.

Das Regenrückhaltebecken kann statt in die Fläche in die Tiefe gebaut werden. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in eine Niederschlagswasserdruckleitung DN 100 gepumpt, die in Richtung Westen über das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 94 in eine ebenfalls neu zu verlegende Niederschlagswasserdruckleitung in der Oelsnitzer Straße führt. Das nach jetzigem Stand geplante Regenrückhaltebecken hat eine Tiefe von 1 m und einen Flächenbedarf von ca. 450 m<sup>2</sup>. Das Becken mit einem Regenrückhaltevolumen von bis zu 360 m<sup>3</sup> soll naturnah als Erdbecken ausgebildet und als extensive Wiese mit Scherrasen begrünt werden.

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

Die Grundzüge der Planung bleiben von der Anpassung der Erschließungskonzeption unberührt. Textliche Festsetzungen wurden nur redaktionell angepasst bzw. präzisiert.

- **Berücksichtigung der Bedenken zur technischen Erschließung des Plangebietes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht nur die verkehrliche, sondern auch die technische Erschließung sicherzustellen. Die erarbeitete Erschließungskonzeption zeigt auf, welche Maßnahmen zur Erschließung des zukünftigen Wohngebietes erforderlich werden.

Die Variante der Leitungsführung über das Gelände des Beruflichen Bildungswerkes e.V. bis zum Anschluss an die Oelsnitzer Straße wurde geprüft. Die Anbindung südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ ist nach der derzeitigen eigentumsrechtlichen Situation zur Nutzung als Rettungsweg und für die Verlegung eines Niederschlagswasserkanals möglich.

Um diese Anbindung später evtl. doch noch für weitere Medienträger nutzen zu können, wird die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, in dem Teilgebiet TG 2.1 als Fläche C im Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ gesichert.

- **Anpassung der Abgrenzung der kampfmittelbelasteten Fläche**

Mit der Stellungnahme der Polizeiinspektion Halle vom 25.05.2021 wurde eine unmaßstäbliche Skizze der Abgrenzung der potentiell kampfmittelbelasteten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches übergeben. Die Fläche wurde etwas vergrößert und entsprechend in der Planzeichnung angepasst.

- **Klarstellung der textlichen Erläuterung zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg**

Es erfolgen aufgrund der Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 10.06.2021 redaktionelle Ergänzungen unter Pkt. 6.3.3 der Begründung. Die Erschließung des Fußgänger- und des Radverkehrs erfolgt über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Süden zur Oelsnitzer Straße. Eine Befahrbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt nicht. Der zukünftige Weg soll in seiner Belastbarkeit so hergestellt werden, dass Unterhaltungsfahrzeuge den Weg befahren können. Die verkehrliche Erschließung mit Pkws/Lkws soll über die Zufahrt Schneeberger Straße erfolgen. Diese Klarstellung berücksichtigt auch die Bedenken aus der Öffentlichkeit zur verkehrlichen Erschließung.

- **Anbindung des Plangebietes an die Schneeberger Straße**

Der Fachbereich Mobilität weist in seiner Stellungnahme vom 17.06.2021 auf die „Richtlinie der Stadt Halle (Saale) für Verkehrsanlagen in B-Plangebiet mit reiner oder überwiegender Wohnnutzung (2020)“ hin, die bei der Anbindung an die öffentliche Schneeberger Straße zu berücksichtigen sind.

Die Zufahrtsstraße von der Schneeberger Straße bis zum Erschließungsring des Allgemeinen Wohngebietes ist als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt und berücksichtigt die Vorgaben der Stadt Halle (Saale).

Da es in der Schneeberger Straße keine gesicherte fußläufige Verbindung zu dem Ortskern von Reideburg in Richtung Süden gibt, wird auf den ursprünglich vorgesehenen Fußweg verzichtet. Damit steht im Zufahrtsbereich an der Schneeberger Straße der gesamte Straßenraum in einer Breite von 10 m für die verkehrliche Erschließung zur Verfügung und es verbleibt im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Schneeberger Straße genügend Platz für eine sichere Anbindung. Auf der vormals für den Fußweg vorgesehenen Fläche soll eine Reihe Straßenbäume als Ersatz für den einen zu fallenden Baum in der Zufahrt sowie weitere Stellplätze für Besucher und Besucherinnen entstehen.

Für die Anbindung des Fußgänger- und Radverkehrs aus dem Plangebiet zu dem Ortskern von Reideburg besteht eine bessere Verbindung über die südöstlich festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, die direkt an die Oelsnitzer Straße anbindet.

- **Wegfall der textlichen Festsetzung 6.2**

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.06.2021 entfällt die textliche Festsetzung 6.2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), da der Sachverhalt bereits durch das Bundesnaturschutzgesetz geregelt ist und sich nicht nur auf Brutvögel bezieht.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden unter Punkt 7.7.3 *Hinweise* Erläuterungen zu den Belangen des Artenschutzes ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

- **geringfügige Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze**

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze südlich der Grünfläche p1 wurde an den tatsächlichen Verlauf nach der Neuvermessung im Zuge der Grundstücksteilung des ehemaligen Flurstückes 37/12 geringfügig angepasst. Es sind die beiden neuen Flurstücke 322 innerhalb und 323, Gemarkung Reideburg, Flur 1 außerhalb des Geltungsbereiches entstanden.

### **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 erfolgen 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 das Klima positiv beeinflussenden Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. 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) zu bewerten.

Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich um ein verhältnismäßig kleines Vorhaben, dessen Relevanz als eher gering eingeschätzt wird.

### **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 der Planung. Aus den Festsetzungen ergeben sich Maßnahmen, welche einen Mehrbedarf für die 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 der Investor.

Als Folgekosten der Planung fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltungskosten für den bereits vorhandenen öffentlichen Spielplatz an, welcher auf freiwilliger Basis durch den Investor lediglich aufgewertet werden wird.

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.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“, Fassung vom 07.03.2022

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“, Fassung vom 07.03.2022