



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03899**  
Datum: 09.11.2023  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.12.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	20.12.2023	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 186 Wohnbebauung Neuragoczystraße  
              - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2018, Beschluss-Nr. VI/2018/03869). Der erweiterte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ in der Fassung vom 27.10.2023 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ in der Fassung vom 27.10.2023 sowie die Begründung zum Entwurf 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)
<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. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“

## **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Im Rahmen der Innenentwicklung und der Nachnutzung gewerblich genutzter Flächen, soll das Areal des ehemaligen Betonwerkes östlich der Neuragoczystraße zwischen dem vorhandenen Lebensmittelmarkt (Neuragoczystraße 18a), der vorhandenen nördlichen Wohnbebauung und der östlich angrenzenden Kleingartenanlage „Heideblick“ im Stadtteil Dölau städtebaulich neu geordnet werden. Ziel ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes.

Das Areal des ehemaligen Betonwerkes wurde bis Januar 2002 als Betonmischwerk genutzt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen liegen die Flächen brach. Die überwiegenden Gebäude innerhalb des ehemaligen Betonwerkes wurden bereits zurückgebaut und die Flächen entsiegelt. Im Nordosten steht ein Gebäude leer. Es besteht die Absicht, das gesamte Gelände überwiegend für eine Wohnnutzung und im nördlichen Bereich an der Neuragoczystraße für eine gemischte Nutzung zu entwickeln.

Nördlich des stillgelegten Werksgeländes innerhalb der Flurstücke 885 und 886 der Flur 1 in der Gemarkung Dölau sind handwerkliche Betriebe ansässig. Planerische Ziele sind die Sicherung des nicht störenden Gewerbes unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung, sowie die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen.

Südlich des ehemaligen Betonmischwerkes liegen die Flächen innerhalb des Flurstückes 720 der Flur 1 in der Gemarkung Dölau brach. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich überwiegend eine alte Tongrube, die verfüllt ist. Diese soll nicht bebaut werden. Daher wird nur ein Teilbereich des Flurstückes 720 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 einbezogen. Für diese Fläche ist die Entwicklung eines Wohngebietes geplant.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Neuragoczystraße im Nordwesten der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Dölau. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km.

Der Standort ist eingebettet in den nordwestlichen Teil des Stadtteils Dölau. Nördlich schließt der Siedlungsbereich „Eigene Scholle“ an, östlich liegt die Kleingartenanlage „Heideblick“ und südlich befindet sich der Übergang zur Kernbebauung des Stadtteils Dölau. Im Westen grenzt die aus den 1990er Jahren stammende Siedlung „Sonnenhang“ an.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Dölau. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha.

Während der Konkretisierung der Planung wurde deutlich, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 7 m in Richtung Süden notwendig ist, um eine zweckmäßige Flächenausnutzung gewährleisten zu können. Des Weiteren ist auch eine Erweiterung an der westlichen Grenze notwendig, um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Neuragoczystraße normgerecht gestalten zu können. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung ersichtlich.

### 3. Planverfahren

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Stadtrat hat am 27.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 13 vom 15.08.2018 bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 23.08.2018 bis einschließlich 06.09.2018 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zur Planung zu äußern.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist i.d.R. nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Um bereits frühzeitig im Planverfahren alle für das Plangebiet relevanten Belange zu erfassen, wurde eine verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einer verkürzten Frist in der Zeit vom 29.04.2019 bis 17.05.2019 durchgeführt. Mit Schreiben vom 29.04.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Halle (Saale) vom 17.04.2019 erfolgt.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die Bezug auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses bereits abgegebene Stellungnahme nimmt. Es wurden Bedenken vorgebracht, die sich auf das Planverfahren, die Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch die geplante Bebauung und auf die vorliegenden oder fehlenden Gutachten beziehen sowie die eigene Betroffenheit darlegt.

Zum Planverfahren: Die Öffentlichkeit wurde bisher nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligt. Gemäß BauGB ist es erforderlich, dass die Öffentlichkeit die notwendigen Informationen über die Planungsziele erhält und sich dazu äußern kann.

Zur Nachfrage der Anwendung des Planverfahrens in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung: Der Gesetzgeber hat mit dem § 13a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, das Regelverfahren unter bestimmten Voraussetzungen zu beschleunigen. Alle gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, daher kann in diesem Verfahren von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden

Zur Einbeziehung weiterer Flächen westlich der Neuragoczystraße: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fand eine Alternativenprüfung bzw. Auseinandersetzung mit der Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes für das Plangebiet statt.

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet der Straßenraum der Neuragoczystraße im Westen, die angrenzende Wohnbebauung im Norden und die im Osten angrenzende Kleingartenanlage sowie der im Südosten angrenzende Lebensmittelmarkt und im Südwesten die Aufschüttungen der alten Tongrube. Ein Planungserfordernis für die Einbeziehung der Neuragoczystraße und der daran westlich angrenzenden unbebauten Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit nicht.

Zur Ableitung des Regenwassers: Die Beteiligung und Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Die Angabe zur Einleitmenge des anfallenden Regenwassers der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft (HWS) GmbH dient als Grundlage für die Entwässerungsplanung im Plangebiet. Es wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ein Konzept zur Entwässerung erstellt. Im Ergebnis erfolgen textliche Festsetzungen, die die Ableitung, das Sammeln und Versickern des anfallenden Niederschlagswassers im gesamtem Plangebiet unter den örtlichen Gegebenheiten und gemäß der Stellungnahme der Ver- und Entsorgungsunternehmen sicherstellen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes für die vorhandene Bebauung und innerhalb des Plangebietes sowie Nachfrage zur Ausweisung des Mischgebietes und zur Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens:

Die Ausweisung des Mischgebietes im nördlichen Plangebiet dient vor allem der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und der Möglichkeit, diese in einem gewissen Rahmen zu erweitern. In Mischgebieten sind grundsätzlich Wohnnutzungen zulässig. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes innerhalb der Wohn- und Mischgebiete gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die Auswirkungen auf die Umgebung zu betrachten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung diente auch die Betriebsbeschreibung der bestehenden Nutzungen.

Eine Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe ist innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen möglich. Die Belange des Lärmschutzes wurden dabei berücksichtigt.

Für Gebiete westlich der Neuragoczystraße ergibt sich bei Überlagerung der Geräuschmissionen bestehender Gewerbebetriebe Neuragoczystraße 22a und des Lebensmittelmarktes keine Erhöhung der Gesamtbelastung.

Der Umgang mit der Stellungnahme wird im Kapitel 3 der Begründung ausführlicher dargelegt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden 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.

Folgende Hinweise oder Informationen wurden in der Planung insbesondere berücksichtigt:

Von der Energieversorgung Halle Netz GmbH übergebene informative Aussagen zur Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung sind im Pkt. 5.4 der Begründung eingefügt wor-

den.

Die von der HWS GmbH gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserab-  
leitung sind in den Punkten 5.4 und 7.5 der Begründung berücksichtigt.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Hinweise und Informationen wurden unter Pkt. 5.5.7 und 7.7 der Begründung aufgenommen. Es wurde ein Sanierungsdetailplan mit der Ableitung nutzungsbezogener Gefahrenabwehrmaßnahmen für das Plangebiet erstellt. Diese wird als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt. Innerhalb des Plangebietes werden Flächen gekennzeichnet, wo entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodes und der zukünftigen Wohnnutzung erforderlich sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) hat auf den vorhandenen Steinkohleschacht „Friedrich“ hingewiesen. Es wurden bei den mehrfachen Sondierungen keine Hinweise auf den Schacht gefunden. Es wird empfohlen, die Baumaßnahmen bzw. Gründungsarbeiten im betreffenden Bereich sorgsam auszuführen. Bei Vorhandensein bergmännischer Anlagen ist das LAGB zu informieren.

Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Hinweise und Informationen wurden unter Pkt. 7.6 der Begründung berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

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 BauGB vorgeschriebenen Frist für die Dauer eines Monats durchgeführt werden soll.

#### **4. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde am 19.03.2018 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt. Eine Wiedervorstellung erfolgte am 31.05.2022 mit der konkretisierten Planung.

Die Planung des Wohngebietes wird als ein familienfreundliches Vorhaben betrachtet. Die Bereitschaft der Investor, an der Erweiterung des öffentlichen Spielplatzes am Gustav-Schmidt-Platz mitzuwirken, wird sehr begrüßt. Damit kann der durch die neue Wohnbebauung erzeugte öffentliche Spielplatzbedarf entsprechend der Zielstellungen der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle ausgeglichen werden. Der Platz ist für eine Spielflächenenergänzung gut geeignet und ist im Ort gut erreichbar. Er wird aktuell bereits von engagierten Spielplatzpaten betreut. Die Ergänzung des fehlenden Fußweges an der Neuragoszystraße durch den Investor u.a. auch zur Schulwegesicherung wird ebenso positiv bewertet.

#### **5. Klimawirkung**

Die Planung sieht vor, auf den Flächen des ehemaligen Betonwerkes an der Neuragoszystraße, vorwiegend Flächen für die Errichtung von Eigenheimen in Form von ca. 41 Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen. Ergänzend und in Abgrenzung zur Mischgebietenutzung im nördlichen Teilbereich, sind auch Mehrfamilienhäuser geplant.

Die Fläche war zuvor durch ihre gewerbliche Nutzung fast vollständig versiegelt und hatte mit ihren weitläufigen Betonflächen ein hohes Potential zur Aufheizung in den Sommermonaten und kaum Möglichkeiten das Regenwasser an Ort und Stelle zu versickern. Mit Umsetzung der Planung wird ein aufgelockertes Wohngebiet mit Privatgärten entstehen, das sich in die lockere Bebauung der Umgebung einfügt. Zusätzlich zu der großflächigen Entsiegelung werden Baumpflanzungen für die privaten Gärten und der Erhalt der Baumgruppe im TG 1.2 festgesetzt. Nicht bebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten und Stellplätze und ihre Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten. Die privaten Grünflächen p1 und p2 werden ebenfalls bepflanzt.

Das Vorhaben schafft Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden und hat somit eine Wirkung auf das Klima. Auf der anderen Seite werden bereits durch Bebauung genutzte Flächen in Anspruch genommen und eine großflächige Versiegelung zurückgenommen. Damit kann für das Klima vor Ort eine positive Wirkung erreicht werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans liegt ein Klimagutachten vor, das die lokalklimatischen Auswirkungen der Planung abschätzt. In dieser qualitativen Bewertung wurden keine negativen lokalklimatischen Auswirkungen auf die Umgebung festgestellt. Der Gutachter hat festgestellt, dass aufgrund der günstigen Gebäudeanordnung sowie der lockeren und offenen Bebauung mit einem begrenzten Versiegelungsgrad davon ausgegangen werden kann, dass die Kaltluft künftig sogar noch besser in die Bebauung eindringen kann, als es bislang der Fall ist. Im Plangebiet selbst kann somit von insgesamt günstigen lokalklimatischen Bedingungen ausgegangen werden.

Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich um ein verhältnismäßig kleines, eher locker zu bebauendes Gebiet, dessen Relevanz (auch) für das (städtische Klein-) Klima als eher gering einzuschätzen ist. In welchem Umfang von dem Bau und der Nutzung der Gebäude tatsächlich künftig negative klimatische Auswirkungen ausgehen werden, ist 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. Da das Baurecht erst mit dem Satzungsbeschluss geschaffen wird, der durch diese Vorlage lediglich vorbereitet wird, entfaltet diese Vorlage selbst keine Klimarelevanz.

## **6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von dem Investor 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.

Die Erschließung soll über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB auf einen Dritten übertragen werden. Die Übertragung umfasst die erstmalige Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Diese werden kosten- und lastenfrei sowie unentgeltlich an die Stadt übergeben.

Die an die Stadt Halle (Saale) zu übertragende öffentliche Verkehrsfläche hat ausgehend von der ermittelten Erschließungsbreite eine Flächengröße von ca. 3.900 m<sup>2</sup>. Die Unterhaltung dieser Verkehrsfläche mit der dazugehörigen Straßenentwässerung und dazugehöriger Stadtbeleuchtung erzeugt jährliche Kosten für den städtischen Haushalt in Höhe von vorrau-

sichtlich ca. 7.000 €.

Es wird vertraglich sichergestellt, dass zur Abdeckung des ausgelösten Spielplatzdefizites die finanzielle Beteiligung (Ablöse) an der Errichtung eines öffentlichen Spielbereiches durch den Investor erfolgt.

## **7. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung einer ehemals gewerblich genutzten und zurzeit brachliegenden Fläche.
- Großflächige Entsiegelung und Schaffung neuer durchgrünter Eigenheimgrundstücke.
- Schaffung von Wohnbauflächen in einem für die Wohnnutzung nachgefragten Stadtteil.
- Beitrag zur Verhinderung der Abwanderung von Familien ins Umland und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung.
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

### **Contra:**

- Konfliktpotential durch die Lärmemissionen des südlich angrenzenden Lebensmitteldiscounters und der im Mischgebiet bestehenden gewerblichen Nutzung auf die geplante Wohnbebauung.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“, vom 27.10.2023

Anlage 2 Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 186 Wohnbebauung Neuragoczystraße, vom 27.10.2023