



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04238**
Datum: 17.10.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.11.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.11.2022	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ 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 (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. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“

Abwägungsbeschluss

1. Planverfahren/ Ergebnisse der Beteiligungen

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ gefasst (VI/2020/01007). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 18 vom 11.09.2020 erfolgt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.09.2020 bis zum 12.10.2020. Im Rahmen der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt wurde die Öffentlichkeit auf die Möglichkeit hingewiesen, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Die Unterlagen lagen hierzu in der Zeit vom 29.09.2020 bis zum 12.10.2020 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, 06108 Halle (Saale), im Foyer aus. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Um mögliche Belange bei dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen zu können, wurde eine größere Anzahl von TöB (u.a. die Versorgungsträger sowie die Unteren Behörden) über die Aufstellungsabsicht im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss informiert und im Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 25.05.2020 um Mitteilung ihrer Belange gebeten.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht.

Ein „Screening“, wie es regelhaft zur Klärung der Aufgabenstellung, Zuständigkeiten und der Anwendbarkeit des §13a mit dem Fachbereich Umwelt erfolgt, konnte bedingt durch Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus (Sars-Cov-2), insbesondere Kontaktbeschränkungen, nicht erfolgen. Aus diesem Grund erfolgte eine schriftliche Abfrage der Belange.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2021/02461).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ mit der Begründung hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 47 vom 29.10.2021 in der Zeit vom 09.11.2021 bis 10.12.2021 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 04.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ eingegangen sind.

Alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche/Dienstleistungszentren zum Entwurf des Bebauungsplans werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum

im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt.

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

Hinweise von redaktioneller Natur sind ausschließlich in der Abwägungstabelle dargelegt, und werden hier vorab nicht aufgeführt oder erläutert. Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren oder erst im Verlauf späterer Genehmigungsverfahren. Deshalb mussten diese Hinweise nicht berücksichtigt werden.

Hinweise der HWS GmbH zur Regenwasserableitung konnten durch textliche Anpassungen von Passagen in der Begründung berücksichtigt werden. Hinweise zur Abfallentsorgung wurden im Entwurf bereits berücksichtigt.

Dem Hinweis der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau zur Erhaltung des Mischgebiets zur Nutzung durch den Technologiepark kann nicht entsprochen werden, da dies dem städtischen Entwicklungsziel zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Heide Süd widerspricht.

Hinweise der Polizei zum Umgang mit Baumaßnahmen im kampfmittelbelasteten Bereich wurden in der Begründung angepasst.

Hinweise des FB Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, zu Altlasten und zum Grundwassermonitoring sowie von der unteren Abfallbehörde zur Abfallentsorgung wurden berücksichtigt und in der Begründung zur Satzungsfassung entsprechend präzisiert.

Redaktionelle Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde zu Planzeichnung und Begründung wurden berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde zu Änderungsbedarfen bezüglich des Immissionsschutzgutachtens, da sich die Forderungen auf Informationen beziehen, die so detailliert erst im Rahmen der Projektplanung erhoben werden können (insb. zur Erschließungsplanung). Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können solche Details nicht durch das Gutachten im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauantragstellung müssen dann entsprechende Nachweise zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben für gewerbliche Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet erbracht werden und ggf. entsprechende Auflagen erfolgen. Es ist zu erwarten, dass die gewerbliche Nutzung mit einem Nahversorger von bis zu 799m² mit Einschränkungen verbunden ist, um die entsprechenden Werte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet im Tag- und Nachtzeitraum einzuhalten, wie bspw. die Festlegung einer maximalen Anzahl von Lkw-Bewegungen, dem Ausschluss von Anlieferungsfahrten innerhalb der Ruhezeiten, der Einsatz von lärmarmen Lkw oder Transportern, die Abschirmung der Einkaufswagen-Sammelbox, eine Reduzierung der Öffnungszeiten. Es ist mit hoher Sicherheit davon auszugehen, dass mit diesem Mix an Maßnahmen das Einhalten der Immissionsrichtwerte für ein WA abgebildet werden kann. Ein entsprechender redaktioneller Hinweis wurde im Gutachten jedoch ergänzt. Den Hinweisen zum Umgang mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird ebenso nicht entsprochen, um die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu vereinfachen.

Der Forderung des FB Umwelt, Abt. Grünflächenpflege, nach Änderungen der Festsetzungen zu Baumscheiben kann nicht entsprochen werden, da die bestehende

Festsetzung zu den Mindestmaßen für Baumscheiben – mit einer Ergänzung zum Volumen der Pflanzgrube gegenüber der ursprünglichen Festsetzung - als ausreichend erachtet wird, um eine Vegetationsfähigkeit der Bäume zu gewährleisten.

Die Stellungnahme von Bürger 1 wird (teilweise) berücksichtigt. Durch Ergänzungen in der Begründung wird die Festsetzung 2.1 zur Begründung der Tiefgaragenflächen im Falle einer GRZ-Überschreitung konkretisiert.

2. Familienverträglichkeitsprüfung

Das geplante Vorhaben wurde am 03.08.2020 im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Das Vorhaben wurde als familienverträglich beurteilt.

Die öffentliche Spielflächenversorgung ist in Heide-Süd mit mehr als 8m² Nettospielfläche/ Kind sehr gut und bedarf auch nach der Errichtung der Wohnbauten keines weiteren Ausbaus. Der Stadtteil Heide Süd zeichnet sich durch einen großen Anteil an öffentlichen Freiflächen und darin eingebetteten diversen Spielangeboten als besonders familienfreundlich aus. Das Vorhaben dient durch die Schaffung von altstadtnahem Wohnraum einer familienfreundlichen Stadtentwicklung.

3. Klimawirkung

Gemäß Klimawirkungsprüfung soll die Klimawirkung eines Vorhabens (hier: Änderung des Bebauungsplans) mit Hilfe eines Vorher-Nachher-Vergleichs beantwortet werden.

Vorher: Auswirkungen bei NICHT-Umsetzung des Vorhabens (=Bebauungsplan 32.5, 1. Änderung behält für den Änderungsbereich weiter seine Gültigkeit).

Bezüglich der Klimawirkung der Planung können in diesem Fall verschiedene Szenarien betrachtet werden: Zum einen die Klimawirkung verglichen mit dem tatsächlichen Bestand (Teilfläche unbebaut), zum anderen die Entwicklung des Gebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans als Mischgebiet.

Nachher: Auswirkungen nach Umsetzung des Vorhabens (Bebauung gemäß Bebauungsplan 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung).

Es ist davon auszugehen, dass auch verglichen mit der Ist-Situation aufgrund der geringen Größe der unbebauten Fläche im Gebiet (7967 m²) maximal eine geringe negative Klimawirkung zu erwarten ist. Diese prognostizierte Klimawirkung resultiert aus der Produktion der Baustoffe, der teilweisen Versiegelung des Bodens sowie der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs (innerhalb des Gebietes) bei einem Zuwachs von ca. 100 Wohneinheiten gegenüber dem jetzigen Bestand (ca. 30 WE). Die Effekte auf den Verkehr in Bezug auf die Gesamtstadt sind nicht zu beziffern, da sie von der Veränderung der Wegebeziehungen und von der Verkehrsmittelwahl der neuen Bewohnerschaft abhängen. Ggf. ist der Effekt auch positiv, wenn bspw. Menschen aus dem Umland nach Halle ziehen und sich dadurch Pendlerwege verringern.

Durch die angestrebte Einordnung eines Nahversorgers kann ggf. Verkehr, der für Einkaufswege anfällt, auf umweltfreundliche Alternativen verlegt werden (Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs). Vergleicht man die entstehende planungsrechtliche Situation mit der bestehenden, so ist ein noch deutlich positiveres Fazit zu ziehen. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich die mögliche Überbauung von Flächen im Plangebiet, da für zwei Teilbereiche eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (ehem. Mischgebiet) auf 0,4 (WA2) bzw. 0,5 (WA3) erfolgt. Alle Festsetzungen, die sich auf die Umwelt und Natur und Landschaft beziehen, werden auf den aktuellen Wissensstand gebracht und verbessern sich qualitativ (bspw. bezogen auf Mindestqualitäten bei Baumpflanzungen). Verglichen mit dem potentiell in einem Mischgebiet zu erwartenden Verkehr kann ebenfalls von einer Verbesserung, mindestens aber von einem gleichbleibenden zu erwartenden Verkehr ausgegangen werden.

Insgesamt lässt die Änderung des Bebauungsplans keine (maßgeblichen) nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten.

Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Eigenplanung der Stadt im FB Städtebau und Bauordnung erarbeitet. 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 Finanzierung von für das Planverfahren erforderlichen Gutachten und die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen erfolgte über die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd. Der für erforderliche Gutachten notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 8.511080.10 „Heide-Süd“ abgebildet.

Künftig wird die Unterhaltungslast für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen durch die Stadt getragen werden. Die Kosten sind in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Herstellungskosten fallen nicht an, da die Flächen bereits, finanziert durch die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd, baulich hergestellt wurden.

Die Unterhaltungskosten für öffentliche Straßenverkehrsflächen betragen jährlich ca. 2.822 € (ca. 1,75 €/ m²). Die Kosten für die Pflege der öffentlichen Grünflächen betragen jährlich ca. 864 € (ca. 0,8 €/ m²). Darüber hinaus führt die Umsetzung der Planung nicht zu weiteren Kosten für den städtischen Haushalt.

Anlagen:

Abwägung vom 01.08.2022