



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04536**
Datum: 21.12.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---------------------------------------|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 10.01.2023 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 25.01.2023 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 200 Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße
- Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ 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. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“

Abwägungsbeschluss

1. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 2/2020 vom 1. Februar 2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 28. August 2020 ortsüblich bekanntgemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ vom 09. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07. September 2020.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26. Januar 2022 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen und mit einer Ergänzung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02. September 2021 mit der Begründung bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2021/02666). Die entsprechend des Stadtratsbeschlusses zu ergänzende textliche Festsetzung bzgl. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB) wurde in die Entwurfsfassung aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt, jedoch kann an dieser Festsetzung nicht festgehalten werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der entsprechend des Stadtratsbeschlusses überarbeiteten Fassung vom 31.01.2022 hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 25. Februar 2022, in der Zeit vom 08. März 2022 bis zum 19. April 2022 stattgefunden. Mit Schreiben vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert ebenso die Gemeinde Salzatal.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt. Hinweise des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd (ALFF) wurden dahingehend berücksichtigt, dass in der Begründung zur Satzungsfassung nochmal präzisiert wird, inwiefern die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung berücksichtigt wurden. Die Hinweise der Telekom und Energieversorgung Halle Netz GmbH (EVH) und der HWS GmbH, allgemein zu Freihaltebereichen hinsichtlich Leitungen, aber auch insbesondere zur Trinkwasserleitungsverlegung in der kleinen Stichstraße im Nordosten des Plangebietes und zum privaten Status der Niederschlagswasserableitungsanlagen werden in der Satzungsfassung aufgenommen. Die Hinweise und Empfehlungen der unteren Verkehrsbehörde und der Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/RD zu den Stellflächen der Feuerwehr werden in der Planzeichnung und in der Begründung zur Satzungsfassung redaktionell geändert bzw. präzisiert. Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde zu redaktionellen Änderungen der Entwurfsfassung und ihre Empfehlung, in einer textlichen Festsetzung zur Klarstellung eine Rechenformel mit an-

zugeben, werden ebenfalls in der Satzungsfassung berücksichtigt.

Auf Grundlage der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme der Deutschen Regionaleisenbahn vom 31.03.2022, betreffend die Bahnstrecke Halle (Saale) - Nietleben und Hettstedt und deren Einwirkung auf das o.g. Plangebiet, wurden Änderungen und Ergänzungen in der Entwurfsfassung des benannten Bebauungsplans vorgenommen. Die möglicherweise künftigen und in der Stellungnahme der Deutschen Regionaleisenbahn genannten Schallemissionen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet wurden im Rahmen einer fachtechnischen Zuarbeit vom 01.06.2022 durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik GmbH erneut quantifiziert. Auf Basis der fachtechnischen Zuarbeit vom 01.06.2022 wurde festgestellt, dass bei einer Reaktivierung des Schienenverkehrs mit schalltechnischen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen ist. In der Planzeichnung, im südlichen Teil des Plangebietes, am Südrand des WA-Teilgebietes 2 (TG 2) wurde daher ein Lärmpegelbereich III (LPB III) festgesetzt, die bisherige textliche Festsetzung (TF 12.2) zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen sowie den Anforderungen an die Außenbauteile für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde modifiziert und die Begründung ergänzt. Es erfolgte eine Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2022 und Erinnerungsschreiben vom 29.07.2022. Die Betroffenen haben sich mit den Änderungen in der geänderten Entwurfsfassung vom 24.06.2022 ausdrücklich einverstanden erklärt bzw. haben keine Ablehnung geäußert.

Nicht berücksichtigt werden konnte die auf das Klimaschutzgesetz gestützte Forderung des DLZ Klimaschutz nach einem klima- und treibhausgasneutralem Wohngebiet, da hierfür eine planungsrechtliche Grundlage fehlt. Das Klimaschutzgesetz zielt nicht auf unmittelbare Maßnahmen zum Klimaschutz ab und enthält auch keine unmittelbaren Vorgaben für die Bauleitplanung. Die Forderung mittels Bebauungsplanung ein „klima- und treibhausgasneutrales“ Wohngebiet zu schaffen, findet auch keine unmittelbare Entsprechung im BauGB.

Der mögliche Inhalt eines Bebauungsplanes ist abschließend in dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB geregelt, d.h. andere Festsetzungen stehen der Stadt nicht zur Verfügung.

Dabei ist fraglos vom Plangeber zu beachten, dass mittels Bebauungsplanes zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beigetragen bzw. diesen beiden Aspekten Rechnung getragen werden soll (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird vorliegend durch verschiedene Festsetzungen nachgekommen.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes-Referat Bauwesen erfolgte eine erneute ausführliche Auseinandersetzung mit den rechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der durch den Stadtratsbeschluss vom 26. Januar aufgenommenen textliche Festsetzung des Bebauungsplanes (Fassung vom 31.01.2022) hinsichtlich Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB). Es hat sich dabei herausgestellt, dass diese Festsetzung in der Satzungsfassung ersatzlos entfallen muss, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden. Nach nochmaliger Überprüfung konnte die Stadt nicht nachweisen, dass die örtlichen Verhältnisse und konkrete Situation vor Ort, die mit der Festsetzung bezweckte Errichtung von Solaranlagen erforderlich machen und auch nicht, dass eine Errichtung von Solaranlagen für die künftigen Bauherren wirtschaftlich zumutbar wäre. Es liegt keine plangebiets- und zuständigkeitsbezogene Potential- und Machbarkeitsstudie vor, ebenso kein gemeindliches oder quartiersbezogenes Energie- und Versorgungskonzept, dass die wirtschaftliche Situation der Bauwilligen mit einbezieht und auf das sich gestützt werden kann, um im Plangebiet eine Ausrichtung auf ausschließlich solare Energie bzw. die bezweckte Errichtung von Solaranlagen vorliegend ausreichend begründen zu können. Der beabsichtigte Ausbau speziell solarer Energie wird mit der vorgeschlagenen Festsetzung bei der Umsetzung der Planung aller Wahrscheinlichkeit nach gar nicht erreicht werden, wenngleich absehbar ist, dass vorliegend dennoch zum Ausbau erneuerbarer Energien beigetragen wird. Das Plangebiet umfassende Flurstück steht bereits im Eigentum einer Bauträgerin (GmbH) welche beabsichtigt hat, die Baugrundstücke alsbald zu erschließen und samt Haus zu vermarkten. Die Häuser werden allesamt auf Grundlage einer eigens erarbeiteten und eingepreisten, energieeffizienten Gebäudeenergiekonzeption errichtet werden, die bereits den Vorgaben des GEG entspricht, jedoch nicht auf

der Nutzung solarer Energie basiert. Es wird die Nutzung von klimafreundlichen Wärmepumpen vorgesehen, die eine alternative Nutzung von Solarthermie überflüssig macht. Eine Umplanung der Gebäude samt Verfolgung eines anderen Energiekonzeptes wäre mit erheblichen Kosten für den künftigen Bauwilligen verbunden und stellt keine ernstzunehmende Alternative dar, sodass vorliegend aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen eine Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nicht besteht. Hinsichtlich der Energieeffizienz wird im vorliegenden Fall durch die zusätzliche Verwendung von PV-Anlagen lediglich eine geringfügige Verbesserung erzielt werden, während mit der Errichtung von PV-Anlagen eine zusätzliche nicht unerhebliche, finanzielle Belastung einhergehen würde (Stand jetzt: ca. 28.000 bis 36.000 EUR für eine PV-Anlage mit Energiespeicherung mit einer Leistung von 5-10kWp).

Es fand auch hierzu eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2022 statt, die Betroffene zeigte sich mit dem Wegfall der Festsetzung einverstanden.

Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren. Deshalb mussten diese Hinweise nicht berücksichtigt werden.

Mit erfolgter Abwägung und unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben bereits während der Planaufstellung gem. § 33 Abs.1 BauGB zulässig ist.

2. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden im Jour fixe Familienverträglichkeit am 1. August 2019 als familienverträglich beurteilt.

3. Klimawirkung

Die Abwägung der Klimabelange ist zentraler Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Insbesondere der vorbeugende Gesundheitsschutz, Katastrophenschutz bzw. die Abwendung von Schadensereignissen und Energieversorgungsplanung müssen sich auch in der Bauleitplanung hinreichend wiederfinden. Die Belange des Klimas beziehen sich dabei zum einen auf die Klimafolgenanpassung durch Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegen Extremereignisse (Resilienz) und zum anderen auf den Klimaschutz durch eine Treibhausgasreduktion bzw. -vermeidung.

Im konkreten Planungsfall heißt das, dass die Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu untersuchen und zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang ist vor Umsetzung der Planung die Erarbeitung eines standortbezogenen, mikroklimatischen Spezialgutachtens erforderlich. Es ist zu untersuchen, wie sich die geplante Bebauung auf die Klimabelange im Vorhabengebiet und in den umliegenden Bereichen auswirkt. Dafür ist der Istzustand vor Umsetzung der Planung und der Zustand nach Umsetzung der Planung zu betrachten. Negative Auswirkungen sind zu dokumentieren und durch gegensteuernde Maßnahmen bestmöglich zu vermeiden.

Um der zukünftigen Zielsetzung zur Treibhausgasneutralität, aber auch zu Anforderungen der Luftreinhaltung und der Energiewirtschaft nachzukommen, sind vor allem aktuelle Planungen so auszurichten, dass sie den bisherigen gesetzlichen Regelungen gerecht werden (Treibhausgasneutralität bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Summe an Quellen und Senken für Treibhausgasemissionen null sein muss.). Um einen rechtssicheren Umgang zu gewährleisten und städtebauliche Festsetzungen bzw. Begründungen im Bebauungsplan zu entsprechen, ist vor Umsetzung der Planung ein quartiersbezogenes Energiekonzept zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die Energieversorgung (Wärme/Strom) und ggf. auch die Mobilität im Quartier dem entsprechenden Ziel zur Treibhausneutralität gerecht werden kann. Dabei ist vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit auch der Trend steigender Energie- und CO₂-Preise zu betrachten.

Die Planung sieht vor, zur Abrundung des Siedlungsbereiches auf einer bisher unbebauten Fläche am nordwestlichen Rand des Stadtteils Dörlau ein Wohngebiet mit ca. 45 Eigenheimen zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft somit Planungsrecht für eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung auf einer bisher unbebauten Fläche. Der Aufstellung des Plans ist damit eine indirekte Wirkung auf das Klima zu attestieren. Neben dem mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Ressourcenverbrauch, d.h. hinsichtlich der Errichtung der baulichen Anlagen, ist auch die mittels Wohngebietsausweisung ermöglichte, spätere Wohnnutzung als klimarelevant einzustufen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden in der vorliegenden Planung aber vielfach Klimaschutzaspekte berücksichtigt und versucht, mittels Festsetzungen die Minderung der negativen Effekte im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sicherzustellen. Den aus der Wohngebietsausweisung resultierenden negativen Effekten auf das Klima wird vorliegend u.a. mit den, im Bebauungsplan festgesetzten, Anpflanzgeboten und internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt. Neben der Eingrünung des neuen Plangebietes werden im Bebauungsplan Nr. 200 Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich gesamtstädtisch betrachtet um ein verhältnismäßig kleines, eher locker zu bebauendes Vorhaben handelt, dessen Relevanz (auch) für das (städtische Klein-) Klima als eher gering einzuschätzen ist. Zwar führt die Umsetzung der Planung zu einem Verlust an Fläche mit lokaler Kaltluftproduktion, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass der von den verbleibenden Flächen ausgehende Kaltluftabfluss in den Siedlungskörper nicht maßgeblich durch die neu hinzutretende Bebauung beeinträchtigt wird.

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.

Das vorliegende Klimagutachten zum B-Plan bescheinigt dem Vorhaben hinsichtlich der lokalklimatischen Situation keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung durch die bauliche Realisierung des Wohngebietes. Die vorliegenden Planungen stehen demnach einer zukünftigen Zielsetzung zur Erreichung der Treibhausgas-Neutralität nicht entgegen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorenschaft getragen. Gleiches gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die anfallenden Unterhaltungs- und Reparaturkosten der geringfügig hinzutretenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung zum Plangebiet sowie für die daran östlich anschließenden Verkehrsfläche und auch die ggf. anfallenden Herstellungs- und Folgekosten (Unterhaltungs- und Reparaturkosten) für die westlich des Einmündungsbereiches zum Plangebiet vorgesehene Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche werden berechnet und in der Satzungsbeschlussvorlage aufgeführt werden, die Begründung des Bebauungsplanes diesbezüglich wird ergänzt.

Anlagen:

Abwägung vom 16. Dezember 2022