



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04239**
Datum: 15.12.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Städtebau und
Bauordnung

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 13.09.2022 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 13.09.2022 wird gebilligt.

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)	2022	2.822,00 864,00	1.54101 1.55101
	Aufwand (jährli- che Abschrei- bungen)			

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“

Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Mit der Planänderung reagiert die Stadt Halle (Saale) auf die im Laufe der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd veränderten Nutzungsanforderungen der Bewohnerschaft, städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Nachfragesituation durch Investierende.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr.32.5 – Heide-Süd, 2. Änderung (Ä.) ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison „Heide-Süd“. Die Ausweisung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd erfolgte auf Grundlage der §§165 ff. des Baugesetzbuches. Die Satzung vom 12.04.1995 wurde am 03.11.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Das Gebot der „zügigen Durchführung“ nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet Gemeinden, die ihr nach dem BauGB zur Verfügung stehenden Befugnisse auszuüben, sobald dies zur zeitnahen Umsetzung und Erreichung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme notwendig erscheint. Da die Entwicklungssatzung Heide-Süd aufgrund des Zügigkeitsgebotes zeitnah aufgehoben werden soll, sind durch Änderung des bestehenden Planungsrechtes die Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine nachfragegerechte und zeitnahe Entwicklung und Vermarktung der Flächen ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eines der wenigen noch nicht entwickelten Grundstücke im Entwicklungsbereich Heide-Süd. Das betreffende Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.5, 1.Ä. Teil einer nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Fläche. Ein Teil dieses Mischgebietes ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut, der verbleibende Teil liegt brach. Mit Änderung der Festsetzung von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO wird ermöglicht, auch die bisher brachliegenden Flächen überwiegend für die an diesem Standort nachgefragte Wohnnutzung zu entwickeln.

Mischgebiete sind nach § 6 BauNVO Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen sollen. Laut Rechtsprechung sind beide vorgenannten Nutzungen in etwa mit gleicher Gewichtung anzutreffen. Bei der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes zeigte sich, dass für die im Mischgebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen kein Investoreninteresse an diesem Standort besteht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung zu schaffen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sah am Bertha-von-Suttner-Platz die Errichtung diverser Einzelhandelseinrichtungen und nicht störender gewerblicher Nutzungen in Kombination mit dem seit 2014 vorhandenen Kindergarten vor. Dieser Nahversorgungsstandort wurde jedoch inzwischen bereits am Helene-Stöcker-Platz an der Schnittstelle zum Technologiepark *weinberg campus* realisiert, weswegen die städtebaulichen Ziele am Bertha-von-Suttner Platz entsprechend anzupassen sind.

Der letzte Vermarktungsversuch der o.g. 7.967 m² großen brachliegenden Teilfläche erfolgte vom 19.03.2019 bis 24.05.2019. Drei Investierende beteiligten sich am Bieterverfahren. Allerdings wurde bei keinem der vorgelegten Nutzungskonzepte der für ein Mischgebiet erforderliche Anteil an gewerblicher Nutzung nachgewiesen. Dies wird zum Anlass genommen, den Bebauungsplan an entsprechender Stelle zu ändern, um dem Gebot der zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Rechnung tragen zu können und die Entwicklungsziele zu erreichen.

Ziel

Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, welches sich in den städtebaulichen und Nutzungskontext der unmittelbaren Nachbarschaft integriert. Damit soll der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Heide-Süd entsprochen werden, aber auch Planungsrecht für einzelne im Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungsarten begründet werden, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Wie für den gesamten Stadtteil Heide Süd wird ein besonderer Wert auf eine qualitätsvolle Freiraum- und Grünflächengestaltung gesetzt.

Wohnungsnaher Versorgungsinfrastruktur, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässig ist, wird nach wie vor an dieser Stelle nachgefragt. Gleichzeitig besteht weiterhin Bedarf und Interesse an der Errichtung von Wohnungen, insbesondere in Form von Geschosswohnungsbau. Eine Teilfläche des betreffenden Mischgebietes wurde vor diesem Hintergrund bereits zur Wohnnutzung (Einfamilienhäuser) entwickelt. Durch diese Wohnnutzung wurde der zulässige Anteil von Wohnen im bislang festgesetzten Mischgebiet bereits weitestgehend ausgeschöpft.

Ergänzend verfolgt die Änderung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- Arrondierung der Baufläche für die Kindertagesstätte
- Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes (Grün- und Erschließungsflächen)

Die genannten Zielstellungen für den Änderungsbereich stehen nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Planungszielen des übrigen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32.5 Heide-Süd, 1. Änderung. Dem für den Bereich des Bertha-von-Suttner-Platz formulierten Ziel, dass „unmittelbar am Platz liegende Mischgebiete neben dem Wohnen gebietsbezogenen Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistung und Handel aufnehmen“ wird das vorgeschlagene Konzept zu einem gewissen Anteil auch in einem Allgemeinen Wohngebiet gerecht.

Es wird sowohl ein Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gedeckt als auch (in geringerem Maß) die Ansiedlung von Arbeitsplätzen ermöglicht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet die Flächen innerhalb des Bebauungsplans 32.5 – Heide Süd, 1. Änderung, in denen sich durch die o.g. Ziele notwendige Änderungen und Anpassungen ergeben. Darüber hinaus liegt ein Flurstück teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.1 Heide-Süd, 2. Änderung (Flurstück 1540). In seinem Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung beide o.g. Bebauungspläne.

Das Plangebiet wird im Osten von der Yorckstraße, im Süden vom Bertha-von-Suttner-Platz, im Westen von der Grünfläche „Grünes Dreieck“, und im Norden durch den Bad Harzburger Weg bzw. den westlich daran angrenzenden Hang begrenzt.

Der Änderungsbereich betrifft folgende Flurstücke:

- 1529, 14747 (Gemeinbedarfsfläche: Kindertagesstätte)
- 1530 (Straßenverkehrsfläche)
- 1531, 14748 (Öffentliche Grünfläche, Geh- und Radweg)
- 14749, 14750, 14751, 14752, 14753 (Geschosswohnungsbau, 3 Geschosse + Staffelgeschoss)
- 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540 (Einfamilienhäuser, 2 Geschosse)
- 14829 (Brachfläche, unbebaut mit einer Größe von 7967 m²)

3. Planverfahren

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. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. 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.

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.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt. Sofern erforderlich, erfolgte im Rahmen der Abwägung eine entsprechende Einarbeitung von Hinweisen der Träger in die Planunterlagen (vgl. Beschlussvorlage VII/2022/04238).

4. 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 altstadtnahen Wohnraum einer familienfreundlichen Stadtentwicklung.

5. Klimawirkung

Gemäß Klimawirkungsprüfung soll die Klimawirkung eines mit Hilfe eines Vorher-Nachher-Vergleichs beantwortet werden.

Vorher – aktueller Bestand

Im aktuellen Zustand ist ein überwiegender Teil des Quartiers am Bertha-von-Suttner-Platz bereits versiegelt. Wie in der Begründung unter 2.1.4 dargelegt ist, sind im Plangebiet keine Kaltluftabflussbahnen zu verzeichnen (Ventilationsplan/ Thermalbefliegung 1991; Steinicke & Streifeneder: Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland 1998).

Vorher – planungsrechtliche Situation: Verglichen mit der bestehenden, planungsrechtlichen Situation verbessern sich die Rahmenbedingungen. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich die mögliche Überbauung von Flächen im Plangebiet. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung besteht ein Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 1. Änderung für ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6. Für zwei Teilbereiche erfolgt im Rahmen der 2. Änderung eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,4 (WA2) bzw. 0,5 (WA3).

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 Verringerung, maximal aber von einem gleichbleibenden Verkehrsaufkommen ausgegangen werden.

Nachher

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. Eine geringfügige negative Klimawirkung kann 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) entstehen. Die Effekte auf den Verkehr hängen von der Veränderung der Wegebeziehungen und von der Verkehrsmittelwahl der neuen Bewohnerschaft ab. Ggf. ist der Effekt positiv, wenn bspw. Bewohnerinnen und Bewohner 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).

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.

6. Kosten des Verfahrens, 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 erforderlichen 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 wurde.

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:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, Fassung vom 13.09.2022

Anlage 2 Begründung, Fassung vom 13.09.2022