



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/05591**
Datum: 17.05.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.511011
Verfasser: FB Städtebau und Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.06.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	15.06.2023	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	21.06.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.06.2023	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg
 - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 26.04.2023 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 26.04.2023 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)	2024	57.600,00	PSP 1.56101.04 Umweltschutz Konto 53180000 Zuschüsse an übrige Bereiche
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. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“

Satzungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt in der Südlichen Innenstadt zwischen dem Böllberger Weg und der Saale. Es bildet derzeit den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“. Dieser VBP wurde am 03.06.2009 rechtswirksam und hatte die Errichtung eines aus mehreren Sporthallen sowie ergänzenden, unter anderem gastronomischen Nutzungen bestehenden, privatwirtschaftlich betriebenen Sportzentrums zum Ziel. Außerdem sind Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Das Vorhaben wurde 2010 begonnen, aber nicht fertiggestellt. Es gab während der Umsetzungsphase mehrere Änderungen des Durchführungsvertrages. Mit der letzten, dritten Änderung vom 17.10.2017 wurde ein Vorhaben vereinbart, das in wesentlichen Teilen durch den Vereinssport genutzt werden sollte. Dafür wurden entsprechende Städtebaufördermittel beantragt und bewilligt.

Im Sommer 2020 kam es zum Verkauf der nördlichen Grundstücksflächen an eine Investorin, die hier eine gemischt genutzte Bebauung mit einem großen Wohnraumangebot errichten möchte. Die vorhandenen Rohbauten des Sportzentrums wurden inzwischen durch die Investorin vollständig abgebrochen.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass er nicht mehr Willens und in Lage ist, das verbliebene Vorhaben in ihm verbliebenen südlichen Grundstücksteil umzusetzen und bat um Beendigung der Fördervereinbarungen. Mit dem Beschluss VII/2020/01869 vom 28.10.2020 hat der Stadtrat diesem Wunsch entsprochen. Es ist deshalb nicht mehr davon auszugehen, dass das Vorhaben gemäß seinem im Durchführungsvertrag festgelegten Umfang noch abgeschlossen werden kann.

Die Eigentümerin des nördlichen Teils plant deshalb eine vollständig neue städtebauliche Quartierentwicklung auf dem gesamten Areal, welche den Namen „Saalegarten“ trägt.

Vom Vorentwurf des Bebauungsplanes zum Entwurf und damit auch der vorliegenden Satzung wurde die Baumasse des Quartiers in Folge von kritischen Stellungnahmen aus der Nachbarschaft des Bebauungsplanes während der frühzeitigen Beteiligung reduziert.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 1, in der Südlichen Innenstadt. Es wird im Norden durch die alte Straßenführung der Straße Weingärten und nördlich angrenzende Bebauung, im Osten durch den Böllberger Weg, im Süden durch einen Stich vom Böllberger Weg (verlängerte Warneckstraße) sowie in Verlängerung dieser Linie bis zur Saale und im Westen durch die Saale begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km Luftlinie.

Der Geltungsbereich umfasst damit die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1. „Sportzentrum Böllberger Weg“ außer die durch das Stadtbahnprogramm planfestgestellten und bereits fertiggestellten Bereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Böllberger Wegs, je einer Teilfläche der Flurstücke 90/12 (Fläche Hafenbahntrasse), und 2460, Flur 1 (Straßenfläche Weingärten) und einer

Teilfläche des jetzigen Flurstückes 6350, Flur 14, beide Gemarkung Halle. Durch die Planfeststellung und den erfolgten Umbau besteht im Bereich des Böllberger Weges kein weiteres Planungserfordernis. Die Teilfläche des Flurstückes 6350 ist inzwischen verkauft und in ein angrenzendes Wohnbauvorhaben integriert. Damit entfällt gleichfalls das Planungserfordernis. Die beiden Teilflächen der Verkehrsflächen Weingärten und Hafenbahntrasse sind hergestellt und bedürfen nicht mehr einer planerischen Steuerung.

Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ gefasst (VII/2020/01919). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 vom 12.03.2021 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan vom 08.04.2021 bis zum 07.05.2021 statt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 01.04.2021 veröffentlicht worden. Mit Schreiben vom 09.04.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Gemeinden der Nachbarschaft nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2022/04600).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 32 vom 16.12.2022 in der Zeit vom 12.01.2023 bis 22.02.2023 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Inhalte der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im Wesentlichen Hinweise, Präzisierungen oder Korrekturen ihrer Belange in der Begründung zum Inhalt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind während der Offenlage insgesamt 2 Stellungnahmen eingegangen. Eine lokale Bürgerinitiative hat zu dem Themen Immissionsschutz (Lärm und Luftqualität), Klimaschutz, Naturschutz, Artenschutz sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung umfänglich kritisch Stellung genommen.

Alle Stellungnahmen und ihre Inhalte im Einzelnen sind der Beschlussvorlage zur Abwägung zu entnehmen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Planzeichnung lediglich die Kennzeichnung des Plangebietes als potentiell mit Kampfmitteln belastet in Folge der Stellungnahme der Polizei als nachrichtliche Übernahme ergänzt.

Im Umweltbericht wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Plangebietes überarbeitet. Dabei wurden alle Flächen und Maßnahmen noch einmal intensiv geprüft. Durch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende vertraglich gesicherte

Ausgleichsmaßnahmen wird im Plangebiet nun mehr Ausgleich erreicht als zum Entwurf des Bebauungsplanes. Im Ergebnis wird ein nahezu vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht. Als externe Ausgleichsmaßnahme werden 11 Bäume auf dem Holzplatz und somit in Reichweite vom Plangebiet gepflanzt.

In der Begründung kam es in Folge von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Ergänzung oder Korrektur ihrer fachlichen Inhalte.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 09.02.2021 durchgeführt. Das Planvorhaben wurde grundsätzlich positiv beurteilt.

Klimawirkung

Die Planung zielt auf die Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache ab, die bereits versiegelt war und entspricht damit vollständig dem Leitbild der Innenentwicklung. Durch Festsetzungen zur Stellplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Westen des Plangebietes mit einer niedrigeren Grundflächenzahl als ein Urbanes Gebiet wird einer Überhitzung des Plangebietes minimiert. Bei Umsetzung aller klimawirksamen Maßnahmen ist im Verhältnis zum bestehenden Baurecht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 101.1 eine Verbesserung der klimatischen Situation erwartbar.

Kosten des Verfahrens

Die Planung zielt auf die Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache ab, die bereits versiegelt war und entspricht damit vollständig dem Leitbild der Innenentwicklung. Durch Festsetzungen zur Stellplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Westen des Plangebietes mit einer niedrigeren Grundflächenzahl als ein Urbanes Gebiet wird einer Überhitzung des Plangebietes minimiert. Zum Bebauungsplan wurde ein Klimagutachten erstellt, welches im Ergebnis auf folgende positive Klimawirkungsfaktoren kommt. Gemessen am bisherigen bereits abgerissenen Baubestand des Sportareals kommen nun folgende positiv klimatisch und energetisch wirksame Bestandteile in der Bebauungsplanung hinzu, Zitat: "Für die Innenhöfe auf den Tiefgaragen und die Freianlagen ist eine intensive Begrünung und Bepflanzung mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht als Belichtungsflächen, für technische Aufbauten oder Ähnliches genutzt werden. Die Dachbegrünung wird mit Photovoltaikanlagen kombiniert. Hierbei werden die Photovoltaikanlagen ausreichend hoch aufgeständert, sodass darunter die Entwicklungsmöglichkeiten für den Bewuchs gewährleistet werden. Durch eine kühlende Wirkung der Begrünung im Sommer wird der Wirkungsgrad der Photovoltaik erhöht. Der naturnahe Uferbereich der Saale einschließlich der vorhandenen Auwaldreste soll erhalten und entwickelt werden. Zuvor zerstörte Teilbereiche sollen wiederhergestellt, und auf der Nordseite der Hafenbahntrasse auch vergrößert werden."

Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Baumpflanzungen, begrünte Anteile an den Fassaden) sind im Bebauungsplan und ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen."

Diese Bestandteile werten die Bestandssituation in Bezug auf Klimarelevanz deutlich auf, was auch kalkulatorisch durch den Einsatz von PV-Anlagen auf begrünten Dachflächen eine positive Klimawirkung erwarten lässt.

Kosten des Verfahrens

Als Folgekosten der mit diesem Bebauungsplan verfolgten Stadtentwicklung an dieser Stelle entstehen der Stadt Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen im Form einer Lärmsanierung von Fenstern an Gebäuden auf der Ostseite des Böllberger Weges.

Durch den induzierten Verkehr der geplanten Bebauung sowie durch das mit diesem Bebauungsplan verfolgte Ziel der beidseitigen Bebauung der Hauptverkehrsstraße Böllberger Weg und der daraus entstehenden Reflektionen des Verkehrslärms kommt es zu einer nicht wesentlichen aber im Sinne der geltenden Regelwerke abzuhelfenden Pegelerhöhung an verschiedenen in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelten Fassadenabschnitten.

Für diese Maßnahmen wurde das Konto 53180000 unter dem PSP-Element 1.56101.04 Umweltschutz eingerichtet. Die in dieser Vorlage dargestellten Kosten sind abhängig von den tatsächlich an der Lärmsanierung teilnehmenden Hauseigentümern.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ vom 26.04.2023

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht, Fassung vom 26.04.2023