



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/05882**
Datum: 21.08.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.09.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2023	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 200 Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße
 - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 19.07. 2023 als Satzung.

Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 19.07. 2023 wird gebilligt.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

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 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ Satzungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Auf Grundlage der Wohnflächenausweisung im Flächennutzungsplan und damit entsprechend der Planungsvorstellung der Gemeinde soll ein Teil einer an den Siedlungsbereich im Stadtteil Dölau westlich anschließenden Ackerfläche in ein Wohngebiet umgewandelt und entwickelt werden. Die Fläche liegt zwischen der Salzmünder Straße und dem Imkerweg. Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote stellen wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar, die 2017 bzw. 2018 auch in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten wurde in der Leitbild-Strategie im ISEK als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert (ISEK 2025 S. 38, 116). Die avisierte Planung steht mit den darin formulierten Absichten in Einklang.

Bereits im ISEK 2025 wird darauf hingewiesen, dass das durch Bebauungspläne bereitgestellte Wohnbauflächenpotenzial für eine kleinteiligere Bebauung im besonders nachgefragten Halleschen Norden insgesamt als gering einzustufen ist. Auch wenn derzeit kleine geeignete Wohnbaupotenzialflächen innerhalb des bebauten Ortszusammenhanges im Rahmen von Bebauungsplanverfahren entwickelt und zeitnah zur Verfügung gestellt werden können, bleibt festzuhalten, dass ein Großteil des bereits mit Bebauungsplänen unteretzten Wohnbauflächenpotenzials (z. B. Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“, Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“) in naher Zukunft ausgeschöpft sein wird und eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin zu erwarten ist.

Dies bestätigt auch der aktuelle Analysestand, der der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale) zu Grunde liegt. Zudem geht daraus hervor, dass hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen ist und die Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken.

Um dem Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment zu begegnen und um der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegenzuwirken, soll mit der Planung eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt und der vorhandene Siedlungsbereich in Ergänzung zur Umgebungsbebauung maßvoll erweitert und abgerundet werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle (Saale), am nordwestlichen Rand des Stadtteils Dölau. Es liegt zwischen der Salzmünder Straße und dem Imkerweg und hat eine Größe von ca. 3,28 Hektar. Die Fläche knüpft westlich der vorhandenen Ortsbebauung unmittelbar an die bestehende Siedlungskante an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Für den zum Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 diente die Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) als Grundlage, die jedoch nicht parzellenscharf ist.

Während der Konkretisierung der Planung wurde deutlich, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 2 m in Richtung Westen notwendig ist, um eine zweckmäßige Flächenausnutzung inklusive einer angemessenen Ortsrandeingrünung von 5 m gewährleisten zu können. Mit der Erweiterung wird somit den Anforderungen des § 1 Abs.6 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse sowie Belangen des Umweltschutzes angemessen Rechnung ge-

tragen. Des Weiteren ist auch eine Erweiterung an der nördlichen Grenze notwendig, um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Salzmünder Straße normgerecht gestalten zu können und diese wie auch den dort befindlichen, erhaltenswerten Bestandsbaum in der Planung ausreichend zu berücksichtigen. Auf die Beurteilung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB hat die geringfügige Erweiterung des Plangebietes keine Auswirkungen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

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.

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 anzugeben, 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.

Die im Sinne des festgelegten Ziels für die Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 formulierte Forderung des DLZ Klimaschutz sowie dessen Forderung nach einer gutachterlichen Untersuchung der Auswirkungen des Wohngebietes auf das Stadtklima fand im Rahmen der Planung Berücksichtigung. Ein vor Abwägungsbeschluss beigebrachtes und dem Stadtrat vorgelegtes Klimagutachten (der ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH vom Dezember 2022) zum Bebauungsplan betätigte, dass von der Umsetzung der Planung / von der vorgesehenen baulichen Realisierung des Wohngebietes hinsichtlich der lokalklimatischen Situation insbesondere keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. Zudem wurde darin festgestellt, dass die vorliegende Planung einer zukünftigen Zielsetzung zur Erreichung der Treibhausgas-Neutralität nicht entgegensteht.

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 bei den Planvorgaben 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 textlichen 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 Bauenden wirtschaftlich zumutbar wäre. Es liegt keine plangebiets- und zuständigkeitsbezogene Potential- und Machbarkeitsstudie vor, ebenso kein gemeindliches Energie- und Versorgungskonzept, das die wirtschaftliche Situation der Bauwilligen mit einbezieht und auf das sich gestützt werden kann, um im Plangebiet eine Ausrichtung auf 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. Demgegenüber ist absehbar, dass vorliegend dennoch zum Ausbau erneuerbarer Energien beigetragen wird. Das Plangebiet umfassende Flurstück steht bereits im Eigentum einer Bau-

trägerin (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 den Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) 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 die künftigen Bauwilligen verbunden und stellt keine ernstzunehmende Alternative dar, sodass vorliegend aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen eine Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergeträger nicht mehr besteht. Hinsichtlich der Energieeffizienz wird im vorliegenden Fall durch die zusätzliche Verwendung von Photovoltaik (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).

Dem zwischenzeitlich beigebrachten Klimagutachten (der ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH) vom Dezember 2022 kann entnommen werden, dass aus der vorliegenden Planung keine Hinweise ableitbar sind, die einer zukünftigen Zielsetzung zur Erreichung der Treibhausgas-Neutralität entgegenstehen würden, da die getroffenen Festsetzungen eine Entwicklung hin zur Treibhausgasneutralität (insbesondere in Bezug auf die Sektoren Energie, Mobilität) ermöglichen und damit zu rechnen ist, dass dies auch auf Grundlage der gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen, ohne weitere Festsetzungen befördert und bewirkt werden wird. Die vom Stadtrat vorgesehene, zusätzliche verpflichtende Regelung im Bebauungsplan stellt sich damit als unverhältnismäßig dar.

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. Diese Hinweise mussten nicht berücksichtigt werden. Zum Teil war hinsichtlich der abgegebenen Stellungnahmen keine Abwägung erforderlich bzw. sind die vorgebrachten Sachverhalte nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens gewesen. Bei den zu berücksichtigenden Stellungnahmen handelte es sich oftmals um lediglich redaktionelle Änderungen, die eingearbeitet wurden und die keine erneute Offenlage der Planung erfordern.

Es sind zudem drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. In einer dieser Stellungnahmen sind Einwände vorgetragen worden. Diese konnten jedoch entkräftet werden und führten nicht zu einer Änderung oder Ergänzung der Planung.

Unabhängig davon, wurden hinsichtlich der textlichen Festsetzung bzgl. der Anforderungen von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenbauteilen (TF 11.2 in der Entwurfsfassung vom 12.08.2022) zusätzliche redaktionelle Änderungen in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes vorgenommen. Aus dem Wortlaut der Festsetzung TF 11.2 wurde der darin enthaltene Bezug zum Baugenehmigungsverfahren und die Verweisung auf die DIN 4109, in ihrer künftigen Fassung, entfernt. Damit wird klargestellt, dass das Baugenehmigungsverfahren und die künftige DIN 4109 nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes sind. Da das Immissionsschutzrecht aber ein sehr dynamisches Recht ist, wurde nunmehr ausschließlich in der Begründung aufgenommen, dass die DIN 4109 in ihrer künftigen Fassung zu berücksichtigen ist. Inhaltlich wurde an der dahingehenden bestehenden Planungsabsicht und dem Planentwurf somit festgehalten.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.01.2023 den Abwägungsbeschluss (Vorlage VII/2022/04536) gefasst.

Familienverträglichkeitsprüfung

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

Klimawirkung

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 Baugebiet 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 auf Grundlage des Fachbeitrages Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle und des vor Abwägungsbeschluss zusätzlich eingeholten, Klimagutachtens 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 Bebauungsplan bescheinigt der Planung hinsichtlich der lokalklimatischen Situation keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung durch die bauliche Realisierung des Wohngebietes.

Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan selbst verursacht keine direkte Kostentragungspflicht für die Stadt Halle (Saale), sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung.

Die Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB auf die Erschließungsträgerin und Entwicklerin der Flächen übertragen. Die Übertragung umfasst die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung zum Bebauungsplangebiet sowie hinsichtlich der Anbindung an den Gehweg der Salzmünder Straße in Richtung Osten. Es wird darin zudem eine kosten- und lastenfreie sowie unentgeltliche Übereignung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet geregelt.

Die Herstellung sämtlicher festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Erschließungsträgerin und Entwicklerin der Flächen.

Die an die Stadt Halle (Saale) zu übertragende vom Erschließungsträgerin herzustellende, öffentliche Verkehrsfläche hat eine Flächengröße von ca. 248 m². Die Unterhaltung dieser Verkehrsfläche mit der dazugehörigen Straßenentwässerung und dazugehöriger Stadtbeleuchtung erzeugt nach derzeitigem Kenntnisstand jährliche zusätzliche Kosten für den städtischen Haushalt in Höhe von ca. 803 €. Diese zusätzlichen Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 803 €, sind aber als Budgetaufwuchs mit der Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Zusätzlich fallen Folgekosten für die Unterhaltung des in der öffentlichen Verkehrsfläche zum Erhalt festgesetzten Straßenbaumes mit je 1,50€/a und des öffentlichen Spielplatzes, der außerhalb des Plangebietes errichtet werden soll, in Höhe von 0,15€/m²/a, an.

Die Fläche, die perspektivisch für eine verbesserte Geh- und Radweegeanbindung im Bebauungsplan gesichert wurde, westlich des Einmündungsbereiches der Zufahrtsstraße des Plangebietes, muss nachdem die Straßenbaulast dahingehend übertragen wurde, durch die Stadt selbst hergestellt und unterhalten werden. Die Fläche, die dafür im Bebauungsplan vorgehalten wurde, ist ca. 154 m² groß.

Da mit einer konkreten Planung der Verkehrsbaumaßnahme noch nicht begonnen wurde, kann noch keine konkrete Angabe zu den Herstellungskosten erfolgen. Überschlägig ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch von Herstellungskosten von 350 € pro Quadratmeter Straßenverkehrsfläche auszugehen, sodass für den im Bebauungsplan vorgehaltenen Bereich mit 53.900 € (Stand zur Rechtskraft des Planes) beziffert werden können. Die Unterhaltungskosten der für die Straßenbaumaßnahme im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, würde nach derzeitigem Kenntnisstand jährlich ca. 700 € betragen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan, Fassung vom 19.07.2023

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht, Fassung vom 19.07.2023