



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06015**
Datum: 23.01.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 13.02.2024 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 28.02.2024 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 199 Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße – Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 06.11.2023 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 06.11.2023 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind erneut öffentlich auszulegen.

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:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 199

„Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“

Offenlagebeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote sind wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale), die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden.

Anhand einer aktuellen Analyse, die der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale) zu Grunde liegt, ist demgegenüber ermittelt worden, dass hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen ist und die Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken.

Die im Bebauungsplangebiet zur Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehene Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 ganz überwiegend als Baufläche dargestellt.

Dabei handelt es sich allerdings nur unmittelbar entlang der Alfred-Reinhardt-Straße um Wohnbauflächen und in südöstlicher Richtung überwiegend um Flächen für eingeschränkte Gewerbegebiete, welche durch eine schmale Grünfläche räumlich von der Wohnbaufläche abgegrenzt werden sollen. Für die Entwicklung von Gewerbeflächen entsprechend der Darstellung im FNP, mit deutlicher Einschränkung des zulässigen Störgrades, bestand allerdings bisher kein Bedarf. Eine Ansiedlung derartiger gewerblicher Nutzungen ist vor Ort bisher nicht erfolgt und auch nicht absehbar.

Vor diesem Hintergrund soll mit der vorliegenden Planung die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt werden.

Um dem Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment zu begegnen und der Abwanderung insbesondere junger Familien in das Umland entgegenzuwirken, soll auf der bisher unbebauten Fläche im nordöstlichen Teilbereich des zu beplanenden Gebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht werden.

Beabsichtigt ist es, den bestehenden Siedlungsbereich in Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung der Umgebung maßvoll zu erweitern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Die innerhalb des Bebauungsplangebietes befindliche gewerbliche Nutzung wird hierbei in ihrem Bestand gesichert und der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum wird mittels grünordnerischer Festsetzungen (Anpflanzung von Heckenstrukturen) gestaltet werden. Eine Änderung des FNPs wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche.

Die das Planerfordernis auslösende Planfläche befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale), am östlichen Rand des Stadtviertels „Ortslage Ammendorf/ Beesen“, südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße. Dieses zu beplanende Gebiet (Teilbereich 1), liegt direkt an dem nördlichen Abschnitt der Alfred-Reinhardt-Straße an und umfasst neben dem Wohn- und Geschäftshaus Nr. 60 auch gewerblich genutzte Flächen sowie einen Teil der daran angrenzenden, unbebauten, größtenteils brachliegenden Grünfläche.

Als sonstiger Geltungsbereich im Sinne des § 9 Abs. 1 a Satz 1 wird zusätzlich zu dieser Fläche das zwischen der rückwärtigen Bebauung südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße und südlich des Dachsweges befindliche Flurstück 1531 der Flur 10 in der Gemarkung Ammendorf (Teilbereich 2), als Ausgleichsfläche in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich setzt sich somit zum einen aus den Flurstücken 144, 185, 186, 187 der Flur 11 und dem ca. 200 m südwestlich davon gelegenen Flurstück 1531 der Flur 10 in der Gemarkung Ammendorf zusammen.

3. Planverfahren

Der Teil des Bebauungsplangebietes, der zu Wohnbauzwecken entwickelt werden soll, liegt außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere die angedachte bauliche Nutzung in diesem Bereich sind nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte die Änderung des FNP, lfd. Nr. 38 „Wohnbaufläche an der Alfred-Reinhardt-Straße“. Diese Änderung ist notwendig, um die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung vollumfänglich zu ermöglichen, da diese nur geringfügig den Darstellungen im FNP entspricht. Zum Teil werden die mittels Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken und als Ausgleichsfläche zu entwickelnden Flächen im rechtswirksamen FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie teilweise als Grünfläche mit Versorgungsfunktion dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ wurde am 29. April 2020 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VII/2019/00517) gefasst.

Er wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Halle (Saale) am 29. Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird zur Neuordnung des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 199 vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung dieser öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Halle (Saale) vom 28. August 2020 erfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich gegen die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote an der Geltungsbereichsgrenze, gegen die vorgesehenen Dachbegrünungen und die festgesetzte Tiefe der Baufelder richteten und somit insbesondere die limitierte Nutzung der künftigen Baugrundstücke und damit private Belange künftiger Bauherren betrafen.

Wesentliche Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen sind auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen durch die Privaten nicht ergangen, um die mit der Planung beabsichtigten städtebaulichen und grünordnerischen Ziele nicht zu unterminieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie die Unterrichtung der Gemeinden ist mit Schreiben vom 07.09.2020 ebenfalls bis zum 13.10.2020 erfolgt. In ihren Stellungnahmen erklärten die Träger öffentlicher Belange, Behörden und die Gemeinden grundsätzlich ihre Zustimmung zu der Planung.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Regenwasser der künftigen Bauflächen fanden zusätzlich vorgenommene Untersuchungen, u.a. hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Berücksichtigung.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 21.02.2022 bestätigt und gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: VII/2022/03728).

Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Halle (Saale) am 26. August 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. September 2022 bis zum 10. Oktober 2022 durchgeführt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 11. August 2022 bis zum 19. September 2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Auf Grundlage der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden jedoch Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgenommen. Es ist daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Veröffentlichung und Auslegung sowie erneute Einholung der Stellungnahmen notwendig.

Das Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt hat in seiner Stellungnahme die Erstaufforstung einer mindestens 0,2 ha großen Fläche gefordert, da nach Einschätzung des Landeszentrums ein Großteil der Fläche des Flurstückes 144 in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf als durch Sukzession entstandene Waldfläche einzustufen sei. Es wurde daher in der überarbeiteten Entwurfssfassung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 lit. b BauGB im Bebauungsplan eine Waldfläche festgesetzt. Die verbindliche Sicherung der Erstaufforstung erfolgt auf dem Flurstück 1531 der Flur 10 in der Gemarkung Ammendorf.

Auf Grundlage der Einwände der Unteren Immissionsschutzbehörde fanden ebenfalls Änderungen statt. Es erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens sowie die Einarbeitung der darin erarbeiteten Ergebnisse in die Planung. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der Emissionskontingente. Die für die Kontingentierung zu berücksichtigende Fläche des gewerblich genutzten Areals, wurde nunmehr in zwei, anstatt drei Teilgebiete unterteilt. Die sich nördlich der Lagerhalle befindende, mit heimischen Baum- und Straucharten bewachsene, zum Erhalt festgesetzte und im Bebauungsplan als E1 bezeichnete Fläche wird in der überarbeiteten Entwurfssfassung nicht mehr mit in die Kontingentierung einbezogen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass das erfolgreiche Anlegen einer Streuobstwiese vorliegend mit großen Prognoseunsicherheiten verbunden ist und dass aus fachlicher Sicht ernstzunehmende Zweifel daran bestehen, dass bei Umsetzung der Maßnahme die beabsichtigte funktional-ökologische Wirksamkeit erreicht wird. Auf dieser Grundlage wurden die Maßnahmenziele auf der Fläche M1 überarbeitet und eine besser geeignete Maßnahme festgesetzt.

Neben weiteren einzelnen redaktionellen Änderungen wurde zudem, um zu präzisieren wie im Genehmigungsverfahren die festgesetzten Kontingente berücksichtigt werden, eine Ergänzung der textlichen Festsetzung hinsichtlich des Nachweises zur Einhaltung der Emissionskontingente aufgenommen.

Auf Einwand der Unteren Bauaufsichtsbehörde hin, wurde die Bemaßung hinsichtlich der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Fläche in der Planung konkretisiert. Zur Klarstellung, wurde zudem die textliche Festsetzung 8.1 dahingehend angepasst, dass sich ihr Regelungsgehalt explizit auf das WA TG 1.1 und 1.2 und das GEe TG 3 bezieht. In der Begründung wurde die Zielstellung an entsprechender Stelle unter 7.4.3 präzisiert.

Zur Präzisierung und Verortung der bereits in der Begründung erwähnten vom Bergbau betroffenen Flächen erfolgte die Kennzeichnung der vom Bergbau betroffenen Fläche im Bebauungsplan.

Weitere Hinweise der Träger öffentlicher Belange 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 auch um lediglich redaktionelle Änderungen, die eingearbeitet wurden und die keine erneute Offenlage der Planung erforderten hätten.

Mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes soll nun erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 01.08.2019 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten die Planung als familienverträglich.

5. Klimawirkung

Die Planung sieht vor, den Siedlungsbereich auf einer bisher unbebauten Fläche als ein Wohngebiet für Eigenheime zu entwickeln. Der Planung muss daher eine indirekte Wirkung auf das (globale) Klima attestiert werden, denn durch die mittels Wohngebietsausweisung ermöglichte Nutzung der Wohnbaufläche werden natürliche Ressourcen beansprucht und Treibhausgase freigesetzt.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden in der vorliegenden Planung Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte berücksichtigt. Neben der Eingrünung des neuen Plangebietes mittels Strauchhecken sowie der Neupflanzung von Bäumen wird im vorliegenden Bebauungsplan beispielsweise auch die Dachbegrünung für Garagen und Carports verpflichtend vorgesehen und somit eine umfangreiche Grünausstattung sichergestellt. Der mögliche Versiegelungsgrad, der durch die Verwirklichung der Planung hinzutretenden Wohnhäuser wird vorliegend durch die unterhalb der gesetzlichen Orientierungswerte festgesetzten Grundflächenzahl begrenzt. Zudem sind versickerungsfähige Beläge für die neu zu schaffenden privaten Stellplätze vorzusehen, das Niederschlagswasser, das auf den neu hinzutretenden Wohnbaugrundstücken anfallen wird, ist vollständig innerhalb des Plangebietes zwischenzuspeichern und zu versickern. Durch die vorgesehene, aufgelockerte Bebauung und die vorgesehene Grünausstattung sind negative, lokalklimatische Auswirkungen im Plangebiet selbst und am angrenzenden, bestehenden Siedlungskörper ebenfalls als gering einzuschätzen.

Die Häuser können entlang der Stichstraße so ausgerichtet werden, dass geeignete Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie geschaffen werden können. In welchem Umfang von dem Bau und der Nutzung der Gebäude tatsächlich künftig negative klimatische Auswirkungen ausgehen werden, ist neben den Vorgaben des rechtskräftigen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 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.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen. 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.

7. Pro und Contra

Pro:

- Abrundung der Siedlungskante,
- Erweiterung des Angebotes an Wohnbaufläche für den besonders nachgefragten privaten Eigenheimbau
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung einer Gemengelagensituation;
- Beitrag zur Verhinderung der Abwanderung von Familien ins Umland und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

Contra:

- Erhebliche Eingriffe in naturschutzfachlich wertvolle Gehölze und Heckenstrukturen durch Ermöglichung von Baumaßnahmen im Außenbereich
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen kann nicht vollständig vermieden werden

Anlagen:

Anlagen gesamt

- Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 199, Fassung vom 06.11.2023
- Anlage 2 Begründung, Fassung vom 06.11.2023
- Anlage 2.1 Bestandsplan, StadtLandGrün, 21.02.2022
- Anlage 2.2 Schallimmissionsprognose, Büro für Bauphysik, 29.03.2023
- Anlage 2.3 Geotechnischer Kurzbericht, Hydrogeologische Untersuchung, IUH Ingenieurbüro, 30.06.2021
- Anlage 2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 199, Planerzirkel, September 2023