



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00114**
Datum: 15.01.2025
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	11.02.2025	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.02.2025	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 199 Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 24.07.2024 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 24.07.2024 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)			
	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. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der

Alfred-Reinhardt-Straße“

Satzungsbeschluss

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.

Vor diesem Hintergrund soll mit der vorliegenden Planung die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt 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 Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren durchgeführt (Beschluss Nr. VII/2023/05184) und nach Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Halle (Saale) vom 08. Dezember 2023 bekannt gemacht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche und hat eine Größe von insgesamt ca. 2,3 ha.

Das Plangebiet 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, un bebauten, größtenteils brachliegenden Grünfläche.

Als sonstiger Geltungsbereich im Sinne des § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB 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 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 wurde 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.

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 sonstigen Träger öffentlicher Belange, Behörden und die Gemeinden grundsätzlich ihre Zustimmung zu der Planung.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 21.02.2022 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 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. Aus den in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich keine Anhaltspunkte oder wichtigen Gründe für eine verlängerte öffentliche Auslegung, sodass diese gemäß der in § 3 Abs. 2 Satz 1 vorgeschriebenen Frist für die Dauer eines Monats durchgeführt wurde.

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 gewesen.

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 Entwurfssatzung 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 Entwurfssatzung 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 ge-

eignete 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.

Weitere Hinweise der Träger öffentlicher Belange betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfes 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 erfordert hätten.

Mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Halle (Saale) vom 28. März 2024 erfolgt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. April 2024 bis zum 24. April 2024 durchgeführt und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 12. März 2024 bis zum 08. April 2024 statt.

In der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden keine Inhalte vorgebracht, welche die vorliegende Planung unmöglich oder erneute inhaltliche Änderungen notwendig machen.

Einwände wurden unter anderem vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd (ALFF Süd) und von der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) vorgebracht.

Das ALFF wendet sich gegen die Planung wegen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. des Dauergrünlandes.

Die IHK hat sich im Grunde gegen die mit der Planung beabsichtigte zusätzliche Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort ausgesprochen sowie gegen die immissionsschutzbedingte Beschränkung der Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebes im Plangebiet, weil die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung ihrer Ansicht nach die Gewerbegebietsentwicklung vor Ort stört.

Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der Fassung des überarbeiteten Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren oder nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind. Deshalb mussten diese Hinweise nicht berücksichtigt 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 u.a. vor, den Siedlungsbereich auf einer bisher un bebauten 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.

Es handelt sich um eine Planung im Stadtgebiet mit Anbindung für Radfahrer über Mischverkehrsflächen und mit Anbindung an den städtischen ÖPNV.

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 Be-

bauungsplan 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. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen. Gleiches gilt für die Erschließungskosten. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. 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.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 199, Fassung vom 24.07.2024

Anlage 2 Begründung, Fassung vom 24.07.2024