

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Standort handelt es sich um einen seit Jahrzehnten intensiv genutzten Bereich. Damit verbunden war und ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad, der zu einer Überprägung aller Schutzgüter führte.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Wohngebiete, ein Sondergebiet, Verkehrsflächen sowie Grünflächen festgesetzt. Im Westen erfolgt zudem zwischen den Bauflächen und dem Saaleufer die Festsetzung des Saale-Radwanderweges. Dieser verläuft derzeit entlang des Böllberger Weges, soll aber künftig entlang des Flusses geführt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die im Wesentlichen auf die Neuordnung des Radweges sowie die Neubebauung im Bereich der Kleingartenanlage und des Trainingsplatzes zurückzuführen sind. Zum Ausgleich wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie einer Maßnahmefläche innerhalb des Geltungsbereichs umfasst. Das Defizit kann dennoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es sind weitere Maßnahmen in das Konzept einzubinden. Diesem Bebauungsplan werden Entsiegelungsmaßnahmen in Heide-Nord und in Halle-Neustadt zugeordnet. In Heide-Nord und in Halle-Neustadt werden nicht mehr benötigte Parkplätze zurückgebaut und als Grünfläche entwickelt. Eine weitere externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Südstadt im Bereich der Mailänder Höhe

Zur möglichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Tierarten wurden 2015 und 2016 Untersuchungen durchgeführt. Die Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Vorhaben im Hinblick auf den speziellen Artenschutz führte zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung bauzeitlicher Vorgaben Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind.

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch abschätzen zu können, ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Im Ergebnis dessen sind im Bebauungsplan u. a. Lärmpegelbereiche festgesetzt worden.

Hinsichtlich der Geruchsbelastungen aus der Abwasserhebeanlage werden Untersuchungen und Maßnahmen durchgeführt, um diese zu minimieren.

Weiterhin sind Orientierende Untersuchungen im Hinblick auf umweltgefährdende Stoffe im Boden durchgeführt worden. Es sind weder Belastungen des Grundwassers noch Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Gebiet festgestellt worden.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **förmlichen Behördenbeteiligung zum Entwurf** wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen, Aktualisierungen und vertiefende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen sind. Die Grundzüge der Planung und die Planungsziele des Bebauungsplanes bleiben dabei bestehen.

Die Informationen zu den Leitungsbeständen der Versorger wurden im Bebauungsplan soweit erforderlich ergänzt bzw. wurde der Trassenverlauf geringfügig korrigiert. Weitere Hinweise der Versorgungsträger zu Trassen- und Tiefenlagen sind i. A. für die nachfolgenden Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Für das vorliegende Planverfahren sind sie nicht relevant.

Auch die von den unteren Behörden gegebenen Hinweise auf gesetzliche Vorschriften, erforderliche Genehmigungen, Sicherungen und Nachweise u. ä. sind erst für die nachfolgenden objektkonkreten Planungen relevant.

In der Mehrzahl sind die zu vertretenden Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht berührt bzw. Abwägungsentscheidungen nicht erforderlich, da Anregungen und Hinweise nicht die Inhalte des Bebauungsplanes betreffen bzw. erst für die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren relevant sind.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg (WSA) hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Saale ein Verkehrsweg ist, von dem Emissionen ausgehen können. Es wurde auch die Befürchtung geäußert, dass die Erreichbarkeit der Saale durch die Planung eingeschränkt werden könnte. Zu diesen Einwänden ist Folgendes auszuführen:

Die Entscheidung für einen innerstädtischen Standort mit den damit verbundenen Vorbelastungen ist bewusst getroffen worden, weil insbesondere das Wohnen und Arbeiten am Fluss in hochwassergeschützter Lage eine hohe Attraktivität aufweist. Die planerische Konfliktlösung ermöglicht es, diesen Standortvorteil zu nutzen.

Die Planung dient der besseren Bodennutzung in innenstadtnah gelegenen Gebieten und der Umsetzung des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

Einschränkungen der Erreichbarkeit der Grundstücke des WSA sind nicht zu erkennen. Bis auf die kleine Fläche, die zukünftig als Sondergebiet für Freizeit und Erholung genutzt werden soll (TG 6), wird der Uferbereich zukünftig öffentlich sein (Grünflächen, Saale-Radweg). Die Erreichbarkeit der Saale vom Böllberger Weg aus wird durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

Es liegen zwei Stellungnahmen aus der **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Ein Einwander bemängelt, dass die Grundstücke Böllberger Weg 170, 171 und 172, die in nördlicher Richtung an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 170 (170.1 und 170.2) angrenzen, nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden. Für die benannten Grundstücke würden dieselben Nutzungsabsichten bestehen, die letztlich Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 170 gewesen sind.

Die Einwendungen wurden aus den nachfolgend dargelegten Gründen nicht berücksichtigt:

Aufgrund der gemäß § 34 BauGB bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken besteht kein vordergründiges Planungserfordernis. Aufgrund des Gebotes des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Tatsache, dass das Grundstück selbst und seine Umgebung gewerblich geprägt sind, ist hier eine gewerbliche Nutzung auch ohne einen Bebauungsplan zulässig.

Bezüglich der Aufstellung von Bebauungsplänen unterliegt die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Gebot des kongruenten Handelns. Dies bezieht sich zum einen im vorliegenden Fall auf die laufenden Untersuchungen zu einer zusätzlichen Saalequerung, die diese Grundstücke unmittelbar berühren könnte. Zum anderen kommt es aber auch darauf an, dass durch eine Planung keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen werden dürfen. Die vom Eigentümer gemäß seiner Einwendung avisierte Entwicklung eines Wohnstandortes, der nördlich und südlich an bestehende gewerbliche Nutzungen angrenzt, die keinerlei Absicht zur Aufgabe dieser Nutzungen kundgetan haben, sondern aufgrund kürzlich getätigter Investitionen ein

gesteigertes Interesse an dem Fortbestand dieser gewerblichen Nutzungen haben, lässt diese jedoch zum jetzigen Zeitpunkt befürchten.

Nur, soweit es den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 anbetrifft, kann -nicht zuletzt aufgrund des Denkmalstatus' weitreichender Flächenanteile - bereits jetzt mit Gewissheit davon ausgegangen werden, dass eine solche südliche Saalequerung die weitere städtebauliche Entwicklung nicht grundsätzlich beeinflussen wird. Anders verhält es sich dagegen weiter nördlich des gegenwärtigen Geltungsbereiches, da für diesen Bereich nach wie vor nicht mit hinreichender Sicherheit geklärt ist, ob und gegebenenfalls inwiefern ein solcher Saaleübergang optional die weitere städtebauliche Fortentwicklung erheblich beeinflussen könnte.

Unter diesen Umständen ist die städtebauliche Fixierung mittels eines Bebauungsplanes für die weiteren alternativen Entwicklungspotentiale des in Rede stehenden Bereiches nicht hilfreich, sondern vielmehr städtebaulich kontraproduktiv.

In der Zusammenfassung ergibt sich genau das Gegenteil dessen, was der Einwender in Bezug auf die hergeleitete Verpflichtung zu Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB behauptet. Gerade die Einbeziehung dieser Grundstücke in den Umgriff des Bebauungsplanes 170.1 mit der städtebaulichen Zielstellung einen Wohnstandort zu entwickeln, würde keinen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung leisten.

Weiterhin wendet sich der Bürger gegen die geplante Verlegung des Saale-Radwanderweges, da er in nördlicher Richtung offensichtlich in Richtung seines Grundstücks verlaufen wird und damit zu befürchten ist, dass sein Eigentum hiervon beeinträchtigt wird.

In der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes 170.2. und weiter nördlich im Bebauungsplan Nr. 170.1 ist für den Saale-Radwanderweg eine Trasse festgesetzt worden, die eine funktionsfähige Abschnittsbildung sicherstellt.

Mit der Rückführung des geplanten Saale-Radwanderweges auf die bestehende Trasse entlang des Böllberger Weges ist sichergestellt, dass dieser Weg auch ohne die Inanspruchnahme der Grundstücke des Einwenders funktionsfähig ist.

Dass der weitere Verlauf des Saaleradwanderweges die Grundstücke des Einwenders beeinträchtigen wird, ist weder Gegenstand des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens, noch beruht dies auf gesicherter Kenntnis. Es handelt sich vielmehr um eine bloße Vermutung des Einwenders.

Sobald und soweit der Einwender durch den weiteren Verlauf des Saaleradwanderweges möglicherweise beeinträchtigt werden würde, wird dies im Zuge des entsprechend durchzuführenden Planverfahrens zu berücksichtigen sein.

Gegenwärtig ist dies aus den vorgenannten Gründen mangels Beeinträchtigung allerdings nicht der Fall.

Ein *weiterer Bürger* äußerte sich zur Platzsituation vor dem Hildebrandweg 7/Bereich Tor zur Hildebrandschen Mühle, die derzeit unbefriedigend ist. Er stellte dar, dass das Verkehrsaufkommen durch die Anbindung des Plangebietes künftig steigen wird. Eine Verbesserung der Platzsituation sei daher im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zwingend erforderlich.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass auch im Hildebrandweg Geruchsbelästigungen zu verzeichnen seien und eine zukunftsfähige Lösung angemahnt, um diese dauerhaft zu unterbinden.

Es wurde außerdem die Frage gestellt, welche Auswirkungen die Verlegung des Saale-Radweges auf die Wohnqualität im Hildebrandweg hätte.

Es ist zutreffend, dass die städtebauliche Situation am Platz derzeit unbefriedigend ist. Die Gesamtsituation wird sich mit Umsetzung des Bebauungsplans verbessern. Jedoch können

zur Platzsituation vor dem Hildebrandweg 7/Bereich Tor zur Hildebrandschen Mühle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dazu keine Regelungen getroffen werden, da sich die Flächen nicht innerhalb des Plangebietes befindet und in einem Bebauungsplan nur Regelungen innerhalb seines Geltungsbereichs möglich sind.

Das Geruchsproblem ist der Stadt bekannt. Der Betreiber Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) hat deshalb Möglichkeiten zur Geruchsminderung prüfen lassen. Die Studie liegt mit Stand September 2016 vor.

Die Untersuchungen ergaben, dass die größten Möglichkeiten zur Geruchsreduzierung im Bereich der Druckleitungen und des Übergabepunktes bestehen. Hierzu wurden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Nach derzeitiger Planung der HWS ist der Umbau des Abwasserübergabebauwerks und damit die Reduzierung der Geruchsbelastigungen im Jahr 2018 vorgesehen.

Mit einer Verschlechterung der Wohnqualität im Hildebrandweg ist nicht zu rechnen, da der Radverkehr auf dem Saaleradweg keinen Lärm und keine Abgase verursacht.

2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des *Standortes* bestehen nicht, da es sich um einen Altstandort handelt, der nach Nutzungsaufgabe brachgefallen ist. Das Wohnen wäre auch an anderen Standorten im Stadtgebiet möglich. Jedoch ist ein Teil des Geltungsbereiches bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern hat die Standortdiskussion bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden.

Insbesondere das Wohnen am Fluss in hochwassergeschützter Lage weist eine hohe Attraktivität auf. Die planerische Konfliktlösung ermöglicht es, diesen Standortvorteil zu nutzen.

Die Planung dient zum einen der besseren Bodennutzung von innenstadtnah gelegenen Gebieten und zum anderen der Umsetzung des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

Mit dem Bebauungsplan werden diese Entwicklungsziele umgesetzt.

Auch hinsichtlich der *Planinhalte* bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Sowohl Art als auch Maß der geplanten Nutzungen leitet sich aus den Vorprägungen und den angrenzenden Nutzungen ab.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die südlich gelegenen Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die als Sonderbaufläche für Erholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen dargestellte, nördlich im Plangebiet liegende Fläche gibt es keinen Bedarf, so dass die Darstellung dieser Fläche als Wohnbauflächen auch unter Berücksichtigung des sich nördlich entwickelnden Bebauungsplans 170.1 eine sinnvolle Ergänzung darstellt.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 31. Mai 2017 vom Stadtrat beschlossen und liegt beim Landesverwaltungsamt zur Genehmigung vor.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sind aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Prägung der östlich des Böllberger Wegs liegenden Bebauung keine Alternativen untersucht worden. Bei der GRZ ist für die WA-Gebiete das nach BauNVO zulässige Höchstmaß gewählt worden, da damit vor dem Hintergrund der Nachnutzung eines Altstandortes dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB (Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) Rechnung getragen wird.