

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32.10 Heide Süd

Ziel der Bebauungsaufstellung

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Heide-Süd“, die die Umnutzung der ehemaligen Garnison „Heide-Süd“ umfasst. Auf den Konversionsflächen sollen entsprechend des städtebaulichen Entwicklungszieles neben wissenschaftsorientierten Arbeitsstätten neue Wohngebiete entstehen. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde für das Gebiet insgesamt der Bebauungsplan Nr. 32 „Heide Süd“ aufgestellt. Im weiter zu entwickelnden Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 32.10, das am Südrand von Heide Süd auch Abschnitte des neu angelegten vorwiegend naturnah gestalteten Landschaftsparks Weinbergwiesen einschließt, sollen als Ergänzung zu benachbart vorhandenen Wohngebieten neben Mehrfamilienhausbebauung vor allem Standorte für Einfamilienhäuser, mit zum Teil innovativen Grundstückszuschnitten, angeboten werden. Im Plangebiet werden im Nordteil Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie im südlichen Teil öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Bei der Entwicklung des Erschließungskonzeptes soll eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme für die Erschließungsanlagen erreicht werden. Eine Vernetzung des Plangebietes mit den angrenzenden Wohngebieten sowie den Park- und Landschaftsräumen z. B. der Dölauer Heide und der Peißnitz ist durch Fuß- und Radwege vorgesehen.

Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemäß §§ 165 ff BauGB förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd. Die Satzung vom 12.04.1995 wurde am 03.11.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des (Gesamt)Bebauungsplans Nr. 32 Heide Süd. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Heide Süd wurde am 10.07.1991 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan im Zeitraum zwischen dem 17.05.2010 und dem 31.05.2010. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.05.2010 beteiligt.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung ist am 27.11.2013 gefasst worden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht hat vom 03.04.2014 bis zum 06.05.2014 stattgefunden. Mit Schreiben vom 19.12.2013 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Sitzung des Stadtrates am 24.09.2014 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 20 vom 24.10.2014 rechtswirksam.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung erfolgte auf dem gesamten Garnisonsgelände eine flächendeckende Beräumung und Altlastensanierung einschließlich des notwendigen Bodenaustauschs. Im Zusammenhang mit der Grundwassersanierung erfolgt ein kontinuierliches Monitoring. Dem Umweltbericht wurde der aktuelle Datenstand zu Grunde gelegt. Dieses sind das Gehölzkataster zum Zeitpunkt der Ersterfassung, angepasst auf den derzeit vorhandenen Bestand, eine aktuelle Vermessung (Topographie und Liegenschaften), aktuelle Fachdaten zu relevanten Schutzgütern (HALGIS u.a. Quellen), die Biotopwertbilanzierung Heide-Süd vom Dezember 2008, die Auswertung eines Schallgutachtens sowie eines Gutachtens zur Schadstoffbelastungssituation und Bebaubarkeit des Plangebietes einschließlich

einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung für das Schutzgut Mensch, um eine Gefährdungslage ausschließen zu können.

Im Rahmen eines Scoping Termins wurden am 17.02.2009 der Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. des zu erarbeitenden Umweltberichts mit den eingeladenen Fachämtern festgelegt. Zusätzlich zu den bereits beauftragten bzw. vorliegenden Gutachten, wurden keine weiteren schutzgutspezifischen Gutachten gefordert. Lediglich der Altbaumbestand im Plangebiet war auf bestimmte, nach FFH-Richtlinie zu schützende Arten von höhlenbewohnenden Käfern zu untersuchen, um mögliche erhebliche Auswirkungen durch Eingriffe in den Baumbestand verhindern zu können. Entsprechende Käferarten konnten jedoch nicht verzeichnet werden.

Im Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter wie z. B. Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna, Mensch und Landschaft erfasst und anschließend in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Empfindlichkeit die von der Planung bzw. ihrer Umsetzung ausgehenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen prognostiziert und bewertet.

Der Gehölzbestand bzw. die Biotopstrukturen des ehemaligen Garnisonsgeländes wurden bereits vor der Beräumung und Sanierung erfasst und bewertet. Die dabei erfolgten Eingriffe wurden durch die Schaffung neuer Grünstrukturen im gesamten Bebauungsplan Nr. 32 ausgeglichen. Dazu zählt insbesondere auch die Anlage des zwischen Halle Neustadt und Heide Süd gelegenen Landschaftsparks der Weinbergwiesen.

Die im Bebauungsplan festgelegte GRZ von 0,4 trägt dazu bei, dass im Vergleich zur Ausgangssituation der Versiegelungsgrad durch die geplante Neubebauung nicht überschritten werden kann.

Eine schalltechnische Untersuchung ergab in der Prognose Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrslärmemissionen der Scharnhorststraße in zwei Baufeldern, die jedoch nur an wenigen Immissionsorten und nur geringfügig sowie nur tagsüber auftreten. Die geringfügigen Überschreitungen werden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der Nutzung der bereits angelegten Infrastruktur als zulässig erachtet.

Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Verunreinigung des Grundwassers mit LHKW (leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) sind aus Vorsorgegründen bauliche Vorkehrungen vor Gasmigration aus dem Boden in Gebäude zu treffen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Insgesamt verbleiben aufgrund der getroffenen Maßnahmen keine erheblichen nicht ausgeglichenen Umweltauswirkungen auf dem Gebiet des Bebauungsplans.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Während der Offenlage wurde durch die Öffentlichkeit eine abwägungsrelevante Stellungnahme mit verschiedenen Kritikpunkten vorgebracht. Es wurde kritisiert, dass die geplanten Erschließungsstraßen zu schmal, die geplante Bebauung zu eng und zu hoch und zu wenig öffentliche Grünflächen im Plangebiet vorgesehen werden.

Die aufgeführten Hinweise, Kritikpunkte und Anregungen konnten ausgeräumt bzw. richtiggestellt werden.

Die Stellungnahme wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2014 abgewogen. Die vorgebrachten Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vier abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Es wurde Bezug genommen auf Inhalte in der Begründung des Bebauungsplans. So wurde darauf hingewiesen, dass Angaben zum öffentlichen Personennahverkehr fehlen, ein Hinweis zum Erhalt der permanenten Grundwassermessstellen für das Monitoring ergänzt wird und einige Formulierungen in der Begründung präzisiert werden.

Die Stellungnahmen wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2014 abgewogen. Die vorgebrachten Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aus der nach wie vor großen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Halle heraus besteht der grundsätzliche Bedarf nach Ausweisung weiterer Baugebiete. Mit dem Bebauungsplan Nr. 32.10 wird ein Teilgebiet einer innerstädtischen Konversionsfläche in Wohnbebauung umgewandelt, die mit den vorgesehenen Einfamilienhäusern den Gebietscharakter der Umgebung fortsetzt. Diese Wiedernutzbarmachung von Brachflächen anstelle der Neuausweisung und -erschließung von Baugebieten dient dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Neben dem Belassen der Fläche als Brachfläche kommt keine andere Planungsmöglichkeit für den Geltungsbereich in Betracht.

21.10.2014

Golnik
Ressortleiter
61.1 Stadtentwicklung-
und Freiraumplanung