

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand, im Stadtteil Nietleben. Es wird im Norden durch die vorhandene Altbebauung der Eislebener Straße, im Südwesten durch den Bebauungsplan Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“, im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Granauer Berg“ und im Osten und Südosten durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Eislebener Straße/Soltauer Straße“ begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Ziel ist es, einen attraktiven Wohnbaustandort für Eigenheimneubau in Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Heidensee und Dölauer Heide zu entwickeln. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bennstedter Straße bzw. die Eislebener Straße.

Bei dem Areal handelt es sich im östlichen Teil um eine Gewerbebrache, die bis 1974 gewerblich als Zementwerk Nietleben und danach durch den ehemaligen VEB Rationalisierungsmittelbau und -montage genutzt wurde. Der westliche Teil diente in den vergangenen Jahren als Lagerfläche. Es sind diverse Reste bereits teilweise abgerissener Bauten, wie Fundamente und sonstige befestigte Flächen, vorhanden. Es kann auf der gesamten Fläche von einem Versiegelungsgrad von ca. 38 Prozent ausgegangen werden. Zum Zeitpunkt der Baumkartierung im Mai 2016 waren bereits viele Bäume und Gehölze abgeholzt. Derzeit wird das Plangebiet nicht genutzt. Im Plangebiet befinden sich verkippte Haufen, die einen großen Wall erkennen lassen. Vermutet wird, dass es sich hier um Erdaushub und Bauschutt des angrenzenden Wohngebietes handelt. Die im Norden sowie im Westen bestehende Grenze zum Plangebiet zeigt sich als unbebaute Teilfläche mit einem umfangreichen Gehölzbestand aus vorwiegend heimischen Arten. Insgesamt ist festzustellen, dass die Schutzgüter starken Vorbelastungen unterliegen. Das Plangebiet lässt sich als anthropogen überformter Naturraum mit demzufolge zumeist in Ausprägung und Funktion beeinträchtigten Schutzgütern charakterisieren. Auf Grund der angrenzenden, bereits realisierten Wohngebiete ist der Standort für die Entwicklung eines Wohnbaustandortes grundsätzlich gut geeignet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans geht dennoch ein Eingriff in Natur und Landschaft einher. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Eingriffe sind vor allem die Versiegelung bisher unversiegelter Böden sowie die Beseitigung vorhandener Vegetation. Dies führt ggf. zu einer geringeren ökologischen Wertigkeit dieser Flächen. Im Norden und Westen des Plangebietes werden die Grünstrukturen erhalten bleiben. Der Ausgleich für diese Eingriffe erfolgt über grünordnerische Festsetzungen in Form von Neuanpflanzungen (Pflanzgebote P 1 und P 2). Durch diese Festsetzungen werden ökologische und wertvolle Strukturen geschaffen, die dem Standort angepasst sind.

Im Plangebiet am Nord- und Westrand vorhandene geschlossene Hecken- und Feldgehölzstrukturen sind gesetzlich geschützt. Sie bieten Sichtschutz und beugen Erosion vor, welche zum Hangabtrag führen würde. Im Bebauungsplan wird mittels Planeintrag darauf hingewiesen, dass der Schutzstatus nach § 30 BNatSchG gilt. Dargestellt wird es mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für das Landschaftsbild ist einzuschätzen, dass Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes erhalten, aufgewertet und neu angelegt werden. Des Weiteren stellt die Beseitigung der Halde und der Werkshalle eine Verbesserung für Natur und Landschaft dar.

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist der einhergehende Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert. Es werden grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Dazu wurden geeignete Ausgleichsflächen definiert. Diese befinden sich westlich angrenzend im Bebauungsplan Nr. 2. Westlich, südlich angrenzend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2, auf dem Flurstück 28 der Flur 5, Gemarkung Nietleben befindet sich die Ersatzhabitatsfläche für Zauneidechsen und eine Grünfläche ohne Festsetzungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 2. Da der Stadt derzeit in großen anrechenbaren Flächen keine Entsiegelungsmaßnahmen als bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird die Fläche zum Anlegen einer Streuobstwiese herangezogen (Ausgleichsfläche A 2). Es wird eine Vernetzungsstruktur zwischen Flora und Fauna herbeigeführt. Aus dem Bebauungsplan Nr. 2 wird eine weitere Fläche als externe Ausgleichsfläche herangezogen (Teilflurstücke 258 und 263 der Flur 1 in der Gemarkung Halle-Neustadt). Die Festsetzung Ausgleichsmaßnahme A 1 dient der eindeutigen Abgrenzung zum Gut Granau und der direkt anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden. Durch das Heranziehen der externen Ausgleichsflächen A 1 und A 2 ist das Defizit zum Bebauungsplan Nr. 73 vollständig ausgeglichen.

Die ehemaligen Flächen des Zementwerkes Nietleben sind ein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen. Im Zuge der Planung wird der Lebensraum zerstört. Zur Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden geeignete Strukturen auf einer externen Ausgleichsfläche als Lebensraum der Zauneidechse aufgewertet (Maßnahmen zum Artenschutz - CEF-Maßnahmen). Das Ausgleichshabitat befindet sich westlich angrenzend auf einer Teilfläche des Flurstücks 28, Flur 5 der Gemarkung Nietleben.

Begleitend zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das in Rede stehende Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet ist. Bei Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind Festsetzungen zu beachten und entsprechend zu realisieren. Unzumutbare Schallemissionen mit Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen können durch die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz vermieden werden.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in einzelne Schutzgüter unvermeidbar. Mit Durchführung geeigneter, ökologischer Maßnahmen werden diese Eingriffe ausgeglichen, oder wo ein Ausgleich nicht möglich ist, durch bestimmte Maßnahmen ersetzt. Insofern kommt es bei Umsetzung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu planbedingten, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen im Plangebiet durch die Entwicklung der Baugebiete keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Hinweise und Anmerkungen wurden in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Die HWS GmbH hat Hinweise zur Druckerhöhungsstation und Löschwassersituation gegeben.

Seitens des Landesentrums Wald wurden Bereiche der zu schützenden Biotope (§ 30) nach §§ 6 und 34 Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) als Wald eingestuft.

Nach Abstimmung und Erläuterung zum Gehölzbestand innerhalb des Planbereiches stimmte das Landeszentrum Wald einem Ausgleich der Gehölzpflanzen in kompakter Form zu.

Die Ver- und Entsorgungsträger haben zu dem Bebauungsplan Nr. 73 keine Einwände. In-

nerhalb des Planbereiches befinden sich keine Leitungsbestände, über die das Wohngebiet angeschlossen werden kann. Vorhandene Leitungen und mögliche Anschlusspunkte befinden sich in den angrenzenden Wohngebieten. Eine das Plangebiet querende Trinkwasserleitung aus Asbestzement wird entfernt und ersetzt.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Auch im Rahmen der formellen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

Hinweise der EVH GmbH zu einem neuen Trafostandort wurden in der Planzeichnung der Satzungsfassung berücksichtigt.

Hinweise der HWS GmbH zur vorliegenden aktuellen Planung zur Niederschlagsabwasserleitung und zu Freihaltebereichen, Hinweise der unteren Landesentwicklungsbehörde zur konkreten Benennung von landesplanerischen Vorgaben, Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde zur Aktualisierung einer DIN zur Bauausführung und Hinweise des FB Bauen zur Nutzung von Seitenstreifen wurden berücksichtigt und in der Begründung zur Satzungsfassung präzisiert.

Nicht berücksichtigt wurden Hinweise der HWS GmbH zu einem Graben, da dieser nicht vorhanden ist, Hinweise des FB Sicherheit zu Sichtkontakten von Hauseingangsbereichen zu Verkehrsflächen, da alle Baufelder mindestens einen Abstand von vier Metern von Verkehrsflächen haben sowie der Hinweis zu einer fehlenden Wendeanlage für das Müllfahrzeug an einer Sackgasse, da diese Sackgasse nicht der Erschließung von Grundstücken dient und deshalb nicht angefahren werden muss und die Forderung des DLZ Klimaschutz nach Dachbegrünung, da es dafür keine bauplanungsrechtliche Grundlage gibt.

Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren. Deshalb mussten diese Hinweise nicht berücksichtigt werden.

Aus der Öffentlichkeit ist im Rahmen der formellen Beteiligung eine Stellungnahme eingegangen. Der vorgebrachte Sachverhalt ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und auch inhaltlich nicht relevant.

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

Die damaligen Überlegungen sahen vor, die zu dem Zeitpunkt ca. 20 Jahre alte, große zwischensanierte Halle als Handwerkerhof zu nutzen. Später wurde eine Baugenehmigung zur Umnutzung als Sport- und Freizeitzentrum mit der Hauptnutzung als Tennishalle nach § 34 BauGB erteilt, welche jedoch nicht umgesetzt wurde.

Weiterbringende Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um eine Fläche, die seit vielen Jahrzehnten einer industriellen und gewerblichen Nutzung unterliegt. Aus diesem Nutzungshintergrund sind Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlicher Boden mehr vorzufinden.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Norden durch die vorhandene Altbebauung der Eislebener Straße, im Südwesten durch den Bebauungsplan Nr. 90 und im Osten und Südosten durch den Bebauungsplan Nr. 74 begrenzt. Da sich angrenzend weitläufige Wohngebiete etablieren konnten, ist eine Umnutzung des Plangebietes zum Wohngebiet sinnvoll.

Im Sinne einer ökologischen Stadtplanung werden bisher versiegelte brachgefallene Flächen wieder nutzbar gemacht, zusätzlich werden jedoch geringfügig weitere bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes be-

dingt dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Alternativen. Das Plangebiet ist zudem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Einzelne Versuche zur Nutzung der brach gefallenen Flächen scheiterten. Neben einer vollständigen Überprägung des Bodens, egal ob im Bestand oder in der Planung, besitzt der Standort kaum eine Bedeutung für Natur und Landschaft. Einzig die im Norden und Westen prägenden Hecke (geschützte Biotope) ist wertvoll und bedeutsam. Damit das Plangebiet dennoch nicht weiter der Sukzession verfällt, ist eine Nutzung für Wohnbauflächen sinnvoll.

3. Erneute Einholung der Stellungnahmen

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am 26.06.2019 (Beschluss-Nr. VI/2019/04906) wurde im Punkt I-3.1 die Ausweisung des erforderlichen Trafostandes auf einer Teilfläche des bisher als öffentliche Parkfläche ausgewiesenen Bereiches beschlossen. Der Stadtrat hat am 25.09.2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2019/05246) und er ist am 19.10.2019 in Kraft getreten.

Die Ausweisung des Trafostandes war eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und hätte eine erneute Offenlage des geänderten Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Folge gehabt. Da durch diese Änderung keine Grundzüge der Planung betroffen wurden und um diese deutliche zeitliche Verzögerung zu vermeiden, sollte in Anlehnung an § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die schriftliche Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer zu dieser Änderung eingeholt werden. Im damaligen Abwägungsmaterial wurde darauf verwiesen, dass die schriftliche Zustimmung der angrenzenden, unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer zur Errichtung der Trafostation vorliegt. Diese lag dagegen nur von zwei der drei angrenzenden Grundstückseigentümer vor. Es fehlte aber die Zustimmung des dritten Grundstückseigentümers, was bei der internen Kontrolle nicht bemerkt wurde. Deshalb ist die Abwägung in dem Punkt nicht vollständig und damit nicht sachgerecht. Das wurde der Stadt durch einen angrenzenden Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 31.12.2019 angezeigt. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes weiterhin zu gewährleisten, trat die Stadt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für diese zeichnerische Festsetzung in die erneute Einholung der Stellungnahmen von der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein.

Da alle anderen Stellungnahmen in der Abwägung am 26.06.2019 sachgerecht abgewogen wurden, bestand keine Notwendigkeit, den Bebauungsplan mit seinen anderen Festsetzungen nochmals offen zu legen. Deshalb wurde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der erneuten Offenlage nur Stellungnahmen zu dem geänderten Teil [hier: Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)] abgegeben werden können.

Da, wie bereits erläutert, die Grundzüge der Planung durch die geänderte zeichnerische Festsetzung nicht berührt werden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Mit Schreiben vom 13.07.2020 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.2020 zum geänderten Entwurf vom 25.06.2020 aufgefordert. Vier von fünf Ange schriebenen haben innerhalb der Frist geantwortet, ein betroffener Grundstückseigentümer nicht. Dieser wurde mit Schreiben vom 21.08.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 23.09.2020 aufgefordert.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf wurde der vorliegenden Planung zugestimmt. Es gab einen Hinweis zu geänderten Flurstückbezeichnungen, die in der Begründung ergänzt wurden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. In einer Stellungnahme wird dem geänderten Entwurf zugestimmt.

In der anderen Stellungnahme werden Themen vorgetragen, die sich nicht auf den geänderten Teil beziehen und damit nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind. Weiterhin wird ausgeführt, dass von der Trafostation Beeinträchtigungen des betreffenden Privatgrundstückes ausgehen. Diese werden nicht erläutert und sind auch nicht erkennbar, da es sich bei der Trafostation um ein Typenprojekt mit den entsprechenden Genehmigungen und Zertifikaten auch für die Einordnung in Wohngebieten handelt. Weiter wird ausgeführt, dass die Trafostation verschoben werden soll. Das ist nicht möglich, da die Station dann nicht mehr im Lastschwerpunkt steht.