

## 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 Bestandsaufnahme Planungsgebiet/ Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Ammendorf/ Beesen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Das ca. 6,73 ha große Planungsgebiet befindet sich östlich der Alten Heerstraße und umfasst in der Gemarkung Ammendorf, Flur 2, die Flurstücke 2702, 2703, 2796, 2798 und 28/4.

Zu dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören auch die Flurstücke 51 und 52 der Gemarkung Ammendorf, Flur 13, denen die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet sind. Diese befinden sich westlich des Osendorfer Sees im Stadtteil Osendorf.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Alte Heerstraße sowie die rückwärtigen Gärten der vorhandenen Wohngrundstücke begrenzt. Im Nordosten befindet sich eine größere brachliegende Fläche mit Aufschüttungen, die überwiegend mit Gehölzen bewachsen sind. Im Südosten grenzt die Kleingartenanlage „Alte Heerstraße“ an das Plangebiet.

Diese Industriebrache wurde überwiegend als Kiesgrube genutzt, die verfüllt worden ist, sowie durch das ehemalige Betonwerk. Das Betonwerk wurde teilweise auf den verfüllten Gruben errichtet. Die Nutzung des Betonwerkes wurde 1990 aufgegeben. Die noch vorhandenen Gebäude des Betonwerkes befinden sich in einem ruinösen Zustand. Auf den Lagerflächen sind Ablagerungen von Bauschutt, Kies und Sand vorhanden. Im westlichen Bereich sind zwei Wohnhäuser vorhanden, die auch bewohnt werden.

Umgeben ist das Plangebiet im Westen von Wohngebäuden (Einfamilienhäuser) sowie im Südosten von der Kleingartenanlage „Alte Heerstraße“. An der Kreuzung Alte Heerstraße/ Broihanstraße befindet sich eine Autowerkstatt.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Alte Heerstraße, die im Norden an die Industriestraße anbindet. Im Süden wird die Alte Heerstraße zwar von der Georgi-Dimitroff-Straße begrenzt, die direkte Anbindung ist jedoch nicht gegeben. Die Anbindung erfolgt über die Broihanstraße.

Im Rahmen eines Scopings sind für die Umweltprüfung folgende Schwerpunkte gesetzt worden, die gutachterlich untersucht worden sind bzw. untersucht werden:

- Vegetationsaufnahme,
- Untersuchungen zu vorkommenden Tierarten sowie
- Altlasten und Baugrund.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die städtebauliche *Eingriffsregelung* des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im Zuge der Umweltprüfung wurden daher die entsprechenden Festsetzungen, die zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen dienen, erarbeitet und im Umweltbericht verankert bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Für den speziellen *Artenschutz* wurde auf der Grundlage von Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen eine artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten vorgenommen. Die Erfassungen wurden in der Vegetationsperiode 2016 sowie für die nördlich gelegene Fläche 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung, insbesondere notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

Im Hinblick auf *Bodenbelastungen* liegen Gutachten zur Gefährdungsabschätzung sowie ein Rückbau- und Sanierungskonzept sowie Ableitung nutzungsbezogener Gefahrenabwehrmaßnahmen für den Bereich B-Plan 87.1 vor (Sanierungsplan), die in die Umweltprüfung eingestellt worden sind.

In Vorbereitung einer Nachnutzung des Standortes wurden die vorgenannten Untersuchungen durchgeführt. Neben den genannten Verfüllmaterialien gibt es keine Hinweise, dass Industrie- oder Hausmüll in den ehemaligen Kiesgruben verkippt wurde. Das kann jedoch gemäß Gutachten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Seit der Nutzungsaufgabe sind außerdem illegale Müllablagerungen erfolgt. Es handelt sich dabei um Hausmüll, Bauschutt und Altreifen, in geringerer Menge auch um Industriemüll und Gartenabfälle.

Zudem ist der Boden in den Lagerräumen, insbesondere im sogenannten Öllager, stark mit Ölresten verunreinigt. Es ist wahrscheinlich, dass während der Nutzungszeit hier permanent Öl in den Untergrund versickert ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung bis auf das bebaute und zum Wohnen genutzte Flurstück 2702, Flur 2, Gemarkung Ammendorf, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Ergebnis der Bestandsanalyse und Bewertungen der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet ergibt sich zusammenfassend folgende Einschätzung für das Plangebiet. Es handelt sich um einen Altstandort der jahrzehntelang durch Kiesgruben und ein Betonwerk genutzt wurde. Damit ging insbesondere eine vollständige Überformung des Bodens und damit eine Beseitigung der Vegetation im gesamten Plangebiet einher. Die derzeit vorhandene Vegetation ist nach Nutzungsaufgabe sukzessiv entstanden. Es sind mit Ausnahme des Baumbestandes keine wertvollen oder schützenswerten Bestände ausgebildet.

Auch die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die vorangegangene Nutzung erheblich nachteilig überprägt.

Durch den Grad der Überprägung des Plangebietes aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind keine naturräumlichen Potentiale mehr vorhanden. Als Zielvorstellung galt deshalb, mittels grünordnerischer Maßnahmen Verbesserungen für alle Schutzgüter herbeizuführen. Diese Maßnahmen berücksichtigen folgende Aspekte:

- Gestalterische Einbindung des Standortes in das Ortsbild
- Eingrünung des Plangebietes insbesondere nach Norden sowie Osten zur Kleingartenanlage
- Schaffung von Gehölzflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzugsweise im Plangebiet
- Maßnahmen zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes und des Klimaschutzes sowie zur Rückhaltung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers.

## **1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 27. Mai 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt sowie zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und den wesentlichen bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen vom 6. Juli 2020 bis 21. August 2020 durchgeführt. Die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 am 26. Juni 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es liegt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor. In dieser Stellungnahme wurde auf die innerhalb des nördlichen Plangebietes verlaufende private Mischwasserleitung hingewiesen, die vom Wohngebiet „Am Sommerbad“ bis zur Alten Heerstraße führt. Der Hinweis wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es erfolgten zur Satzungsfassung redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen.

Die vorhandene Mischwasserleitung (MW) ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 eine Klarstellung. Es handelt sich nicht nur um eine Schmutzwasserleitung, sondern auch um eine Mischwasserleitung. Erst wenn die vor-

handene Mischwasserleitung in den öffentlichen Straßenraum verlegt worden ist, kann die Bebauung der zulässigen Nutzungen innerhalb des WA-TG 1 und 2 erfolgen. Des Weiteren erfolgt eine Ergänzung in der Entwässerungskonzeption. Weitere Ausführungen dazu sind unter Pkt. 7.5.2 der Begründung zu finden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. Juli 2020 beteiligt worden. Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt. In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung.

Die im Rahmen der o.g. Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung und als gesonderte Beschlussvorlage vor der Beschlussfassung zur Satzung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden.

Folgende Hinweise oder Informationen fanden in der Planung insbesondere Berücksichtigung: Die von der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) gegebenen Hinweise zur künftigen Trinkwasserversorgung waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in die Begründung eingearbeitet worden, soweit sie Gegenstand des Planverfahrens sind. Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet wurde im Hinblick auf einen Optimierungsvorschlag zur Integration der vorhandenen Mischwasserleitung überarbeitet.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Klarstellungen wurden in die Begründung aufgenommen. Das aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation erstellte Rückbau- und Sanierungskonzept sowie der Ableitung nutzungsbezogener Gefahrenabwehrmaßnahmen für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde konkretisiert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Investorin und der Stadt Halle (Saale).

Für die Flächen sind Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen ist erst möglich, wenn die ordnungsmäßige Beseitigung der Altlasten durch konkrete Maßnahmen wie z. B. gezielte Kontaminationskontrolle und Bodenaustausch erfolgt sind. Daher stehen die gekennzeichneten Flächen unter der aufschiebenden Bedingung (bedingtes Baurecht) der Freistellung bzw. Sanierung der Altlasten, diese wird durch die textlichen Festsetzungen geregelt. Die Möglichkeit ein sogenanntes bedingtes Baurecht festzusetzen, ergibt sich nach § 9 Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass in besonderen Fällen bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände in diesem Fall nicht zulässig sind. Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden. Eine Genehmigungsfreistellung gemäß § 61 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist nicht möglich. Eine entsprechende zusätzliche Mitteilung an die Baugenehmigungsbehörde erfolgt schriftlich.

Seitens der Unteren Forstbehörde der Stadt Halle (Saale) wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Flächen innerhalb des Plangebietes als Wald eingestuft. Eine Waldfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> soll zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Dafür ist eine Waldersatzmaßnahme im Verhältnis 1 :1,5 außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wird der Vorgabe des Landeszentrums Wald Sachsen-Anhalt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen. Die im nördlichen Randbereich des Flurstückes 2798 gelegene Waldfläche kann grundsätzlich erhalten werden. Weitere Ausführungen erfolgen unter den Punkten 7.4.2 und 7.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Aufgrund der gewerblichen Nutzung als Betonwerk Ammendorf mit den ehemaligen Kiesgruben konnte das Gelände nicht ohne planerische Steuerung zu einem Wohngebiet entwickelt

werden, da sich auf dem Gelände überwiegend leerstehende und baufällige Gebäude, versiegelte Flächen, Bauschuttagerungen und kontaminierter Boden sowie im Norden brachliegende und der Sukzession überlassene Flächen befinden.

Ein Bedarf an der Entwicklung eines Gewerbestandortes in diesem Bereich bestand nicht. Ziel war es, das Gelände entsprechend der bestehenden Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) als Wohngebiet zur Errichtung von Eigenheimen zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.