

## **C. 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 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Heide-Süd“, die die Umnutzung der ehemaligen Garnison „Heide-Süd“ umfasst. Auf den Konversionsflächen sollen entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele der gemäß §§ 165 ff BauGB förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd neben wissenschaftsorientierten Arbeitsstätten im Technologiepark *weinberg campus* und den universitären Einrichtungen auch neue Wohngebiete entstehen. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde für das gesamte Entwicklungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 32 „Heide Süd“ aufgestellt.

Mit dem Teilbebauungsplan 32.6 soll für die letzte brachliegende Fläche im Bereich des Wohnbaubereiches, zwischen dem Stadtteilpark „Grünes Dreieck“ und der Scharnhorststraße, Planungsrecht geschaffen werden. 2013 wurde dazu ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der prämierte städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in den benachbarten Bauabschnitten, der Lage am Stadtteilpark „Grünes Dreieck“ und der topografischen Struktur des Plangebietes.

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.6 Heide-Süd wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet wurden. 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.

Dem Umweltbericht wurde der aktuelle Datenstand zu Grunde gelegt. Dieses sind das Gehölkataster 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, die Auswertung einer faunistischen Sonderuntersuchung Amphibien und Reptilien sowie eines Gutachtens zur Schadstoffbelastungssituation und Bebaubarkeit des Plangebietes einschließlich einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung für das Schutzgut Mensch, um eine Gefährdungslage ausschließen zu können.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese finden vorrangig durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen statt.

Der Gehölzbestand bzw. die Biotopstrukturen des ehemaligen Garnionsgeländes 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 aus-

geglichen. Dazu zählt insbesondere auch die Anlage des zwischen Neustadt und Heide Süd gelegenen Landschaftsparks der Weinbergwiesen.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung erfolgte auf dem gesamten Garnionsgelände eine flächendeckende Beräumung und Altlastensanierung einschließlich des notwendigen Bodenaustauschs. Im Zusammenhang mit der Grundwassersanierung erfolgt ein kontinuierliches Monitoring.

Im Rahmen des Grundwassermonitorings wurde eine erhöhte Konzentration von LHKW (leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) im östlichen Bereich des Plangebietes festgestellt. Das daraufhin erstellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus Vorsorgegründen für das Schutzgut Mensch bauliche Vorkehrungen gegen eine mögliche Gasmigration von Bodenluft in das Gebäude zu treffen sind, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf geschützte Tierarten abschätzen und einen möglichen Ausgleich schaffen zu können, wurde beim Scoping-Termin am 07.11.2014 von der Unteren Naturschutzbehörde der Untersuchungsrahmen für die geschützten Tierarten festgelegt. Es konnten keine Vorkommen von Fledermäusen oder xylobionten Käfern nachgewiesen werden. Eine Faunistische Sonderuntersuchung zu Amphibien und Reptilien ergab das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet. Aus Gründen des Artenschutzes werden für Habitatverluste im Plangebiet Flächen für eine potentiell erforderliche Umsiedlung von Zauneidechsen im Bereich der Weinbergwiesen vorgehalten.

Die schalltechnische Untersuchung ergab in der Prognose Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrslärmemissionen an entlang der Scharnhorststraße gelegenen Gebäude mit einem Abstand  $\leq 16$  m zur Straßenmitte. Dies trifft bei dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept für 2 Immissionsorte zu. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau wünschenswerte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte sind, können sie im Ergebnis einer gerechten planerischen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB überschritten werden (um bis zu 5 dB (A)). Die hier vorliegenden geringfügigen Überschreitungen von tagsüber um max. 3 dB(A) und nachts um max. 1 dB(A) werden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der Nutzung der bereits angelegten Infrastruktur als zulässig erachtet. Die zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO – Verkehrslärmschutzverordnung – werden im Plangebiet deutlich unterschritten.

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

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

### Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Während der Offenlage wurde durch die Öffentlichkeit eine abwägungsrelevante Stellungnahme vorgebracht. In der Stellungnahme wurden Anregungen nach einem größeren Einkaufsmarkt für Waren des täglichen Bedarfs (800 – 1600m<sup>2</sup>), gastronomischen Einrichtungen sowie nach einem weiteren Spielplatz als Kontaktmöglichkeit innerhalb des Plangebietes geäußert. Die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes mit einer Größe bis 500m<sup>2</sup> und eines Restaurants / Cafés ist gemäß dem städtebaulichen Konzept in den Gebäuden am Stadtplatz im Osten des B-Plangebietes unterhalb des Wasserspielplatzes möglich. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen würden jedoch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Wohngebiet und somit zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen,

Kinderspieleinrichtungen sind im nördlich angrenzenden Stadtteilpark „Grünes Dreieck“ in größerer Zahl vorhanden und das B-Plangebiet ist damit grünflächen- und spielplatzseitig überdurchschnittlich gut versorgt. Der im Osten des Baugebietes entstehende Stadtplatz

(Marktplatz) ist zudem vielfältig nutzbar bzw. beispielbar und bietet somit unterschiedlichste soziale Kontaktmöglichkeiten.

Die vorgebrachten Anregungen wurden nicht berücksichtigt bzw. sind teilweise schon berücksichtigt.

#### Berücksichtigung der Behördenbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligungen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen Inhalte vorgebracht worden. Einzelne Hinweise wurden redaktionell berücksichtigt und Formulierungen in der Begründung präzisiert. Vom FB Bauen, Untere Bauaufsichtsbehörde kam der Hinweis, dass die textliche Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen (1.5) nicht eindeutig bestimmt ist, da ein räumlicher Bezug fehlt. Um die Festsetzung in dieser Hinsicht eindeutiger und unmissverständlicher zu formulieren, wurde die ergänzende Formulierung „je Baugrundstück“ in den Festsetzungstext aufgenommen.

Die Stellungnahmen wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2017 abgewogen. Die vorgebrachten Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

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

Aus der nach wie vor großen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Halle (Saale) heraus besteht der grundsätzliche Bedarf nach Ausweisung weiterer Baugebiete.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32.6 wird ein Teilgebiet einer innerstädtischen Konversionsfläche in Wohnbebauung umgewandelt, die mit der vorgesehenen Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser den Gebietscharakter der Umgebung fortsetzt. Diese Wiedernutzbarmachung von Brachflächen anstelle der Neuausweisung und -erschließung von Baugebieten dient dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dem schonenden und ressourcensparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

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

Da die Anregungen, Hinweise und Bedenken kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in der Sitzung vom 27.09.2017 als Satzung beschlossen.