

## 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 im nordwestlichen Stadtgebiet, ca. 5 km vom Stadtzentrum Halle (Saale) entfernt, nördlich der Dölauer Heide und südlich der Großwohnsiedlung Heide-Nord (1.Wohnkomplex) – und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldstraßenviertel und zur Heiderandsiedlung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,45 ha. Dem Plangebiet wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,78 ha sowie eine Ersatzaufforstungsfläche mit gleicher Größe von 0,78 ha am Osendorfer See zugeordnet. Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 4,01 ha.

Nach Beendigung der betrieblichen Nutzung und der bereits zum Teil realisierten, straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang des Weißbuchenweges soll auf dem brachgefallenen Areal nördlich des Weißbuchenweges, welches ursprünglich mit einer Handwerkerschule bebaut war, die Wohnbauentwicklung komplettiert werden – in Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet „Waldstraßenviertel“ (Bebauungsplan Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“).

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Handwerkerschule mit dazugehöriger Infrastruktur geprägt mit einhergehender Bodenversiegelung. Dieser Zustand wird mit der geplanten Wohnbebauung nicht verschlechtert. Die notwendigen baulichen Eingriffe im Plangebiet werden entsprechend der umweltgesetzlichen Regelungen am Standort Osendorfer See im halleschen Stadtgebiet ausgeglichen. Dieses ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan und im dazugehörigen Umweltbericht dokumentiert. Nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der Gebäude ist die Fläche brachgefallen. Es haben sich durch Sukzession überwiegend Gehölze entwickelt, die überwiegend als Wald zu bewerten sind. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind ruderalisiertes Grünland sowie ruderalisierter Halbtrockenrasen ausgebildet. Die Bilanzierung und der entsprechende Ausgleich am externen Standort Osendorfer See sind erfolgt.

Für das Vorhaben wurde eine Klimaschutzprüfung durchgeführt und festgestellt, dass in Berücksichtigung der Vorgaben und in Abwägung aller Belange keine negative Klimawirkung festgestellt werden kann. Die Umsetzung des Bebauungsplanes lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes sind die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 Baugesetzbuch berücksichtigt worden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind insbesondere Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere verbunden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, um diese Auswirkungen zu mindern oder auszugleichen. Insbesondere im Hinblick auf Eingriffe in den Gehölzbestand kann der Ausgleich nicht im Plangebiet erbracht werden. Sowohl die Ersatzaufforstung als auch der naturschutzfachliche Ausgleich werden auf einer zu entwickelnden Waldfläche am Osendorfer See nachgewiesen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

## 1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurde ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt.

Der Stadtrat hat am 27.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 145 „Kaserne Lettin“ gefasst, der das jetzige Plangebiet mit umfasste. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 vom 16.06.2009 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.09.2010 bis 18.10.2010 durchgeführt. Mit Schreiben vom 16.12.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine relevanten Einwände zur Teilfläche des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 145. 2 eingegangen.

Die gegebenen Hinweise des Fachbereich Umwelt vom 03.02.2011 zum Sportanlagenlärm gegenüber der neuen Wohnbebauung (bezogen auf den Geltungsbereich des einstigen Bebauungsplan Nr. 145 – welcher den Geltungsbereich des jetzigen B-Planes 145.2 mit umfasste) sind durch ein in Auftrag gegebenes Schallschutzgutachten mit entsprechenden Festlegungen zu Nutzungszeiten bzw. Nutzungsarten für die Sportstätte und darin festgelegte Schallschutzmaßnahmen für das Wohnen entsprechend berücksichtigt worden.

Seitens der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH wurde mit Schreiben vom 02.03.2011 hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung für das neue Wohngebiet Weißbuchenweg mitgeteilt, dass ein Anschluss des geplanten, neuen Wohngebietes an das bestehende Kanalsystem aus Kapazitätsgründen und aus Gründen der Tiefenlage nicht möglich ist, was eine neue Erschließung erforderlich macht. Zudem muss für den Trassenverlauf des Kanals auch weiterhin ein ausreichend breiter überbauungsfreier Streifen (beidseitig vom Rohr aus 4 m) für spätere offenen Bauarbeiten am System zur Verfügung stehen. Es wird auf die erforderliche neue Erschließung mit Kostenübernahme durch den Investor hingewiesen. Die geplante Freihaltefläche (die von einer Überbauung freizuhalten ist) und die vertragliche Festlegung zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen und deren Kosten durch den Erschließungsträger sind vertraglich festgeschrieben worden. Weitere Hinweise der Ämter und Behörden sind in die Entwurfsplanung entsprechend eingeflossen und im Verfahrensteil dokumentiert.

Im Ergebnis der planerischen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 145 und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 145 in den Bebauungsplan Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“ und Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat am 28.09.2011 geteilt und der Bebauungsplan Nr. 145.2 im Bereich des Weißbuchenweges gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 modifiziert (siehe Pkt. 2.).

Die Fortführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 145.2 erfolgte auf Antrag eines Investors.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.08.2020 wurde vom 14.04.2021 bis zum 26.05.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Beschluss VII/2020/01529 des Stadtrates vom 16.12.2020), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 17/2021 vom 01.04.2021.

Um den im Plangebiet und in der Umgebung schon vorhandenen Grundstücksbesitzern die Möglichkeit zur intensiven Auseinandersetzung mit der Planung zu geben, wurde der Entwurf für 6 Wochen offengelegt.

Mit Schreiben vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden nicht noch einmal mit dem Entwurf beteiligt, da sie zum Vorentwurf beteiligt wurden und in den damaligen Stellungnahmen Zustimmung geäußert hatten.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt. Hinweise der HWS GmbH zur Trink- und Löschwasserbereitstellung, zur Entwässerung und zur Schutzstreifenbreite für den geplanten Regenwasserkanal wurden in der Begründung der Satzungsfassung berücksichtigt. Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserableitung werden nicht berücksichtigt, da diese mit der Unteren Wasserbehörde geklärt sind und der Erhöhung der Einleitmenge zugestimmt wurde. Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden in der Begründung ergänzt. Hinweise der HAVAG zur Flächenfreihaltung Straßenbahntrasse sind informativ in der Begründung ergänzt. Berücksichtigt durch Ergänzungen in der Begründung wurden die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde zu den nach Immissionsschutzgesetz genehmigungsfähigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, wie auch zu den Trainingszeiten der Sportstätte. Berücksichtigt wurden die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde für eine Umbenennung des Begriffs „Gefahrstoffe“ in „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Hinweise des Fachbereich Mobilität zum technischen Seitenstreifen im Straßenquerschnitt wurden in der Systemskizze ergänzt.

Die Hinweise des Dienstleistungszentrums Klimaschutz sind bereits berücksichtigt, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die rechtlichen Erfordernisse zum Klimaschutz – insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und entsprechend in Begründung und Umweltbericht umfassend beschrieben wurden.

Bereits berücksichtigt sind im Bebauungsplan die von der Öffentlichkeit – bei diesem Bebauungsplan von einer Bürgerinitiative (BI) – vorgebrachten Punkte zur schützenswerten Flora und Fauna, auf Grundlage des vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Ausgleichs.

Nicht berücksichtigt wurden Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu den textlichen Festsetzungen, da diese aufgrund des fehlenden Bodenbezuges nunmehr als Hinweise in der Begründung aufgeführt sind. Eine Änderung und Ergänzung war daher nicht erforderlich. Nicht berücksichtigt wurden Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Länge der einzelnen Nutzungen wie zur Korrektur der Ruhezeiten, da die entsprechenden Ausführungen und Ansätze auf einem Ursprungsgutachten basieren um das Gebot zur Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 145.1 „Kaserne Lettin“ sicherzustellen.

Nicht berücksichtigt wurden die Hinweise des Fachbereichs Mobilität zur Straßenraumvermessung, da es sich um eine künftig öffentliche Verkehrsfläche handelt und die Stadt somit vollumfänglich Einfluss auf die sachgerechte Errichtung dieser öffentlichen Verkehrsfläche hat. Nicht berücksichtigt wurden die Anmerkungen des Dienstleistungszentrums Klimaschutz zur Abarbeitung der Klimabelange als standardisiertes Verfahren, da der vorliegende Bebauungsplan weit vor der in der Stellungnahme vom 26.05.2021 zitierten Klimaschutzprüfung begonnen wurde und in der Begründung dieses Bebauungsplan wie auch im Umweltbericht selbstverständlich die klimatischen Auswirkungen umfassend beschrieben sind, zudem vereinbarungsgemäß nur für noch nicht begonnene Planverfahren das standardisierte Verfahren anzuwenden ist.

Nicht berücksichtigt wurden die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Punkte zur Fauna und Flora im Plangebiet, da diese im Artenschutzfachbeitrag explizit berücksichtigt und von der Unteren Naturschutzbehörde nicht beanstandet wurden.

Nicht berücksichtigt bzw. entkräftet wurden des Weiteren die Forderungen und Vorschläge der BI zum Bedarf der Wohnbebauung, zur Ausbildung des Gewässerrandstreifens, zum Anlegen von Wasserspeichern auf den Grundstücken, zur Eignung der bestehenden Erschließungsstraßen im umgebenden Wohngebiet, zur Nutzung der Elektrostation, zur Einbeziehung von Bestandsbäumen in die Planung und zum Ausschluss bestimmter Arten von Sichtschutzzäunen.

Für die Mehrheit der abgegebenen Stellungnahmen war keine Abwägung erforderlich bzw. sind die vorgebrachten Sachverhalte nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus sind die meisten Anregungen und Hinweise bereits in den Festsetzungen verankert und in der Begründung bzw. im Umweltbericht beschrieben. Dieses ist in den Einzelabwägungen ersichtlich und begründet. Bei den zu berücksichtigenden Stellungnahmen handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung, die keine erneute Offenlage der Planung erfordern.

Alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche/Dienstleistungszentren zum Entwurf des Bebauungsplans wurden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie konnten auf Anfrage eingesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145.2 beinhaltet den überwiegenden Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83 Wohngebiet Weißbuchenweg, Halle-Lettin. Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) umfasste zusätzlich Flächen nördlich des Hechtgrabens. Beabsichtigt war die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und einer Zeile Doppelhäuser entlang des Weißbuchenweges. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum VE-Plan Nr. 83 wurde am 08.03.1995 durch den Stadtrat gefasst. Die Offenlage fand vom 03.04.1995 bis zum 03.05.1995 statt. Der Vorhabenträger errichtete nur die Doppelhäuser Weißbuchenweg 15-19a und führte danach die Planung nicht weiter. Das Verfahren zum VE-Plan Nr. 83 wird parallel bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 145.2 eingestellt.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die unmittelbar an das bebaute Stadtgebiet angrenzt und in die vorhandene Bebauung eingebunden werden soll.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die angrenzende, ortsbildprägende Bebauungsstruktur, um den steigenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken.

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und bedarfsgerechte Entwicklung auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale),
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum,
- Nutzung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung und sozialen Infrastruktur.

Eine Alternativprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) im Jahr 1998 bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist und somit für eine bauliche Nutzung

vorgesehen wird. Der Entwicklung der Wohnbauflächen wird damit der Vorrang vor der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung gegeben, um hier der Funktion als Oberzentrum gerecht zu werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Halle fand ebenfalls eine Auseinandersetzung mit zukünftigen Wohnbauflächenentwicklungen und -bedarfen innerhalb des Stadtgebietes statt. Dem ISEK ist zu entnehmen, dass ein Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment im besonders nachgefragten Nordwesten der Stadt Halle (Saale) besteht.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 erarbeitet, die der Stadtrat am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205). Ziel ist es, anhand des ermittelten Wohnungsbaubedarfs auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle (Saale) ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Wohnbauflächen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu sichern bzw. zu entwickeln. Im Ergebnis wurde hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf ermittelt. Die Innenentwicklungspotenziale reichen nach aktuellem Analysestand nicht aus, um den Bedarf zu decken. Aufgrund der erfolgten Analyse wurde deutlich, dass somit alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen.

Mit dem Planungsziel, die vorliegende Wohnbaupotenzialfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln, wird den Empfehlungen des ISEK Halle 2025 und der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 entsprochen.

Mit der vorliegenden Planung kann somit eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung nördlich der Dölauer Heide fortgeführt werden. Des Weiteren kann der Nachfrage an Wohneigentum nachgekommen und der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegengewirkt werden. Mit der Entwicklung der Fläche wird dem zeitnahen Bedarf an Eigentumsbildung und Schaffung von Wohnraum in einem nachgefragten Stadtteil Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Aufgrund der prägenden Umgebung, die vor allem wohnlich genutzt wird, scheidet eine gewerbliche Nutzung, aber auch bspw. ein Mischgebiet aus.

Eine Aufforstung oder eine natürliche Sukzession ist nicht sinnvoll, da das Gebiet nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden kann. Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls sowohl aus erschließungstechnischen als auch aus konzeptionellen Gründen aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch die übergeordneten Ziele der Stadt Halle (Saale) umgesetzt. Erfolgt keine Entwicklung des Plangebietes würde dem bestehenden Bedarf nach Grundstücken für Eigenheime und Wohnraum nicht entsprochen bzw. nachgekommen werden. Es würde damit an diesem Standort kein zusätzliches und erforderliches Wohnraumangebot, das speziell von Familien nachgefragt wird geschaffen werden können und ein Wohnbauflächenpotenzial bliebe ungenutzt.

Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. in Form des Geschosswohnungsbaus als Wohnnutzung wird aufgrund der unmittelbar umgebenden, prägenden, kleinteiligeren Bebauung wie auch aus städtebaulichen Gründen nicht mit der Planung verfolgt.

Der Entwicklung eines Wohngebietes an dem Standort und der Abdeckung des Wohnraumbedarfes für Eigenheime ist daher der Vorrang vor anderen Planinhalten gegeben worden.