



Fachbereich: **Städtebau und Bauordnung**
Ansprechpartner: Hr. Eiden
Telefon: 0345 221-4867
Telefax: 0345 221-4893
Internet: www.halle.de
E-Mail: andreas.eiden@halle.de

Halle (Saale), 4. Dezember 2023

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 38 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“

Ziel der Planaufstellung

Im Süden der Stadt Halle (Saale) sollen im östlichen Bereich des Ortsteils Ammendorf, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, im Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden.

Im Zuge von Stadterweiterungsprozessen in Ammendorf, entwickelten sich Gebäude zur Wohnnutzung am Rand einer ehemaligen Halde. Im Unterschied zum innerstädtischen Siedlungsbereich mit dem charakteristischen verdichteten Geschosswohnungsbau, befinden sich in dem dörflich geprägten Stadtteil vor allem Einzel- und Doppelhäuser aus unterschiedlichen Zeitepochen.

Zur Schaffung von Baurecht für privaten Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern und der Abrundung der Siedlungskante ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ eingeleitet worden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll auch eine Fläche zum Ausgleich von durch das Planvorhaben verursachten Eingriffen in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden sowie die vorhandene Gewerbehalle im rückwärtigen Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße 60 städtebaulich verträglich in die umgebenden Nutzungen eingeordnet werden. Um den Bebauungsplan bauleitplanerisch vorzubereiten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Verfahrensverlauf

Der Stadtrat hat am 29. April 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ beschlossen (Beschluss Nr. VII/2019/00517) und auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 09. September bis 13. Oktober 2020 durchgeführt.

Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet eingesehen werden. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17/2020 am 28. August 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurde die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07. September 2020 übergeben. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt-

prüfung zu äußern. Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnte für die Flächennutzungsplanänderung abgesehen werden, da diese zum Bebauungsplan erfolgte. Die den Flächennutzungsplan betreffenden Hinweise der TÖB wurden in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. Mai 2022 den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 38 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ gefasst und den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2021/03350).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 38 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 20/2022 vom 01. Juli 2022, in der Zeit vom 12. Juli bis 12. August 2022 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 06. Juli 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Stellungnahmen zum Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 38 in seiner Sitzung am 31. Mai 2023 geprüft und einen Abwägungsbeschluss (Beschluss Nr. VII/2023/05183) gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Feststellungsbeschluss (Beschluss Nr. VII/2023/05184) gefasst.

Das Landesverwaltungsamt hat die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 38 mit Verfügung vom 5. September 2023 (Az.: 305.1.2-21101-38.Ä\HAL\000) genehmigt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Bei dem Standort handelt es sich teilweise um eine offengelassene Wiese, auf der sich im Rahmen der Sukzession eine Waldentwicklung andeutet, sodass gem. Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Teilfläche 2 der Flächennutzungsplanänderung eine Erstaufforstungsmaßnahme verortet wurde. Dabei wurde in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuhilfenahme eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Bebauungsplan Nr. 199 die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden, insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Teilfläche 2 wurde eine Minimierung der Beeinträchtigung angestrebt. Aufgrund der Planungsziele und deren Gewicht im Rahmen der Abwägung konnte auf eine Inanspruchnahme jedoch nicht gänzlich verzichtet werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Fläche werden im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen getroffen, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung allerdings keine zusätzliche Darstellung erfordern.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 199 wurden drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich gegen die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote an der Geltungsbereichsgrenze, gegen die vorgesehenen Dachbegrünungen und die festgesetzte Tiefe der Baufelder richteten und somit insbesondere die limitierte Nutzung der künftigen Baugrundstücke und damit private Belange künftiger Bauwilliger betrafen.

Wesentliche Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen sind auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen durch die Privaten nicht ergangen, um die mit der Planung beabsichtigten städtebaulichen und grünordnerischen Ziele nicht zu unterminieren.

Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

In ihren Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Unterrichtung der Nachbargemeinden erklärten die sonstigen Träger öffentlicher Belange, Behörden und die Nachbargemeinden grundsätzlich ihre Zustimmung zu der Planung.

In der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Unterrichtung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Einwänden oder Anregungen abgegeben, die teilweise im Parallelverfahren berücksichtigt wurden und zu Anpassungen im Bebauungsplan Nr. 199 führen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd erhob Einwände zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die mit dem Planungsvorhaben verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen stellt einen begründeten Ausnahmefall dar und wird hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nutzbarkeit für die Landwirtschaft minimiert. Eine Verwendung anderer Flächen bzw. Maßnahmen wurde geprüft und ist nicht möglich. Ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen würde den Planungszielen der Stadt Halle (Saale) zuwiderlaufen und verschiedene andere öffentliche Belange über die Maße zurückstellen.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau erhebt Einwände gegen die Planung, da der bestehende Gewerbebetrieb eingeschränkt würde und der Trennungsgrundsatz des BImSchG nicht eingehalten wird. Weiterhin wird angeregt, im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche darzustellen. Die Entstehung der vorhandenen Gemengelage hat sich außerhalb der Einflussnahme der kommunalen Bauleitplanung vollzogen. Der Gewerbebetrieb wird durch die vorliegenden Bauleitplanverfahren in seinem Bestand gesichert und gleichzeitig durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 199 dafür gesorgt, dass sich die Gemengelagesituation nicht weiter verschärft, sondern auch die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BImSchG gewürdigt werden und damit eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird. Die Darstellung einer gemischten Baufläche hingegen würde die Gemengelage weiter verschärfen und somit nicht zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung beitragen.

Das Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt hat auf das Vorhandensein eines Waldes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen und eine Erstaufforstung von 2.000 m² als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Waldflächen gefordert. Die Anforderung wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 199 gesichert. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt hat in seiner Funktion als oberste Landesentwicklungsbehörde festgestellt, dass die Flächennutzungsplanänderung weder raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend noch raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich ist.

Weitere redaktionelle Anpassungen wurden eingearbeitet, ohne dass sich daraus Anpassungen ergeben hätten, die die Grundzüge der Planung berühren.

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

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes für Wohnbauflächen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) mit der Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040, die der Stadtrat am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205), geprüft. 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. Insofern ist die Darstellung einer Wohnbaufläche für den Bereich Ammendorf an dieser Stelle besonders wichtig. Es existieren keine besser geeigneten Standorte, die alternativ zur Erreichung der Planungsziele herangezogen werden können.