

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.10 Heide-Süd

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

## 1. Stand des Verfahrens:

### Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsmaßnahme 'Heide-Süd' (§165 ff BauGB) und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison „Heide-Süd“. Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel für den ehemaligen Garnisonsbereich ist die Entwicklung eines Wohn- und Arbeitsstandortes in Verbindung mit den universitären Einrichtungen der Martin-Luther-Universität im Weinbergcampus.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,1 ha und umfasst neben den geplanten Wohnbereichen an der Scharnhorststraße im Norden auch den letzten Teilabschnitt des Grünzuges 'Weinbergwiesen'. Es wird im Osten durch den Teilbebauungsplan Nr. 32.9, im Süden durch Ausläufer der Dölauer Heide, im Westen durch den Teilbebauungsplan Nr. 32.8 und im Norden durch die Scharnhorststraße begrenzt.

### Art des Verfahrens

Der Stadtrat hat am 10.07.1991 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 Heide-Süd gefasst. Mit der Aufstellung des (Teil-) Bebauungsplans 32.10 soll für einen weiteren Abschnitt Planungsrecht geschaffen werden.

### Städtebauliche Zielstellung

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in den benachbarten Bauabschnitten 32.9 und 32.8 und der topografischen Struktur des Plangebietes. Im Plangebiet sollen durch private Einzelbauherren und durch Baugesellschaften individuelle Wohnformen wie Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen realisiert werden. Besonders prägnantes Element des Entwurfes sind die eiförmigen, mit hohen Hecken umgrenzten Einfamilienhausgrundstücke, so genannte Ovato-Grundstücke, die als Grundstücksinseln im öffentlichen Landschaftsraum liegen. Damit wird die Bebauungskonzeption des benachbarten Bebauungsplans 32.9 auf Grund der hohen Nachfrage von interessierten Käufern fortgesetzt.

Die Erschließungsstraßen, die öffentlichen Grünflächen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Entwicklungsträger hergestellt und durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Entwicklungsgebiet finanziert.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden durch den Entwicklungsträger auf der Grundlage von § 125 BauGB Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4-7 BauGB die Baustraße und die technische Infrastruktur hergestellt.

### Scopingtermin zum Umweltbericht

Der Scopingtermin zum Umweltbericht wurde am 17.02.09 durchgeführt. Die Hinweise wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Ein besonderes Thema ist in Heide-Süd bei allen Planungen auf Grund der langjährigen militärischen Vornutzung die Altlastenproblematik:

Für den Planbereich 32.10 wurden mit den beteiligten Fachbehörden die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Untersuchungen zur Altlastensituation abgestimmt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen, die aus Vorsorgegründen auch einen mehrjährigen Zeitraum in Anspruch genommen haben, wurde durch den Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, bestätigt, dass im Plangebiet keine Bodenbelastungen mehr vorliegen und die bis 2007 durchgeführten Altlastensanierungen erfolgreich waren. Im in ca. 2 m Tiefe fließenden Grundwasser finden sich noch geringe Belastungen mit leichtflüchtigen

Kohlenwasserstoffen (LHKW), die im Rahmen des in Heide-Süd eingerichteten Grundwassermonitorings kontinuierlich beobachtet werden. Um sicherzugehen, dass von diesen Belastungen keine Beeinträchtigungen ausgehen, die eine Wohnnutzung der Flächen in Frage stellen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde die Fa. Wessling GmbH mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Der Gutachter hat nach eingehender Bewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse eine Bebauung mit Wohngebäuden für unbedenklich eingeschätzt, wenn auf die Errichtung von Kellern verzichtet wird. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden daher entsprechende Festsetzungen abgestimmt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Da in den bisher realisierten Wohngebieten ca. 10 % der Einfamilienhäuser mit Kellern errichtet wurden, stellt die Einschränkung kein besonderes Hindernis bei der Entwicklung des Gebietes dar.

#### Familienverträglichkeit

Die Vorstellung im Jour fixe für Familienverträglichkeit erfolgte am 08.04.2009. Das Gebiet wurde als familienverträglich eingestuft.

Im Protokoll zum Jour fixe für Familienverträglichkeit wurde betont, dass im Stadtteil Heide-Süd durch das große Angebot von unterschiedlichen Freiflächen (z. B. Stadtteilpark „Grünes Dreieck“, die Dölauer Heide, diverse Grünzüge) mit vielfältigen Spielgeräten für alle Altersgruppen sowie durch die Verkehrsführung im Stadtteil die Belange der Kinder vorbildlich berücksichtigt werden. Das Baugebiet ist in diesem Sinne für das Wohnen von Familien mit Kindern prädestiniert.

#### Folgekosten

Durch den Beschluss entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Nach Realisierung der dem B-Plan zugrunde liegenden Planungen werden jedoch Ausgaben für Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen und der Straßenverkehrsflächen anfallen. Diese entsprechen den in der Stadt Halle für diese Maßnahmen ortsüblichen Kosten.

Um den erhöhten Pflegeaufwand der öffentlichen Grünflächen (Rasen) zwischen den Ovato-Grundstücken zu finanzieren, wird beim Verkauf dieser Grundstücke mit dem Kaufpreis ein einmaliger zusätzlicher Pflegebeitrag von 10 € pro m<sup>2</sup> veräußerter Ovato-Grundstücksfläche erhoben. Der Beitrag ist (ohne Berücksichtigung einer Kapitalisierung und etwaiger Preissteigerungen) für ca. 30,7 Jahre zur Finanzierung des Mehraufwandes bei der Pflege der betreffenden Grünanlagen ausreichend (Berechnung ist in Abstimmung mit Abt. Stadtgrün erfolgt). Mit diesen Einnahmen wird eine Rückstellung auf dem Treuhandkonto des Entwicklungsträgers gebildet und jährlich die tatsächlich entstandenen Kosten entnommen. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme wird der Restbetrag zweckgebunden für diese Pflegemaßnahmen an den FB Umwelt, Abt. Stadtgrün übertragen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Offenlage vom 17.05. bis 31.05.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2010 beteiligt. Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat es keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf gegeben.

Zweck der vorliegenden Beschlussvorlage ist die Vorbereitung des nächsten Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach §§ 3 und 4 BauGB.

## **2. Pro und Contra**

### **Pro:**

Mit der Aufstellung des B-Plans 32.10 Heide-Süd wird die Wiedernutzbarmachung der ehemals militärisch genutzten Fläche ermöglicht. Mit der Entwicklung der derzeit brachliegende Fläche zwischen den Baugebieten B-Plan 32.8 und B-Plan 32.10 können weitere Grundstü-

cke im beliebten und gerade von Familien nachgefragten Stadtteil Heide-Süd angeboten werden.

**Contra:**

Aufgrund der Lage innerhalb einer Konversionsfläche kann das Risiko einer Grundwasserbelastung nur eingegrenzt, aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In dem Baugebiet können deshalb nur Gebäude ohne Unterkellerung errichtet werden. Es besteht ausnahmsweise die Möglichkeit, mit Maßnahmen zur Zwangsbelüftung auch Kellerräume zu realisieren, dies bedeutet allerdings einen finanziellen Mehraufwand für die Bauherren.

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 32.10 Heide-Süd, Entwurf der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.06.2013.