



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00113**  
Datum: 15.01.2025  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	11.02.2025	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.02.2025	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 199 Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße – Abwägungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

<b>A</b>	<b>Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.</b>	<b>Jahr</b>	<b>Höhe (Euro)</b>	<b>Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)</b>
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag (gesamt)</b>			
	<b>Aufwand (gesamt)</b>			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen (gesamt)</b>			
	<b>Auszahlungen (gesamt)</b>			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der  
Alfred-Reinhardt-Straße“

## **Abwägungsbeschluss**

### **1. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ wurde am 29. April 2020 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VII/2019/00517) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 199 vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung dieser öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Halle (Saale) vom 28. August 2020 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 21.02.2022 bestätigt und gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.: VII/2022/03728).

Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Halle (Saale) am 26. August 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. September 2022 bis zum 10. Oktober 2022 durchgeführt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 11. August 2022 bis zum 19. September 2022 statt. Aus den in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich keine Anhaltspunkte oder wichtigen Gründe für eine verlängerte öffentliche Auslegung, sodass diese gemäß der in § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebenen Frist für die Dauer eines Monats durchgeführt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Auf Grundlage der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden jedoch Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgenommen. Es ist daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Veröffentlichung und Auslegung sowie erneute Einholung der Stellungnahmen notwendig gewesen.

Das Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt hat in seiner Stellungnahme die Erstaufforstung einer mindestens 0,2 ha großen Fläche gefordert, da nach Einschätzung des Landeszentrums ein Großteil der Fläche des Flurstückes 144 in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf als durch Sukzession entstandene Waldfläche einzustufen sei. Es wurde daher in der überarbeiteten Entwurfsfassung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 lit. b BauGB im Bebauungsplan eine Waldfläche festgesetzt. Die verbindliche Sicherung der Erstaufforstung erfolgt auf dem Flurstück 1531 der Flur 10 in der Gemarkung Ammendorf.

Auf Grundlage der Einwände der Unteren Immissionsschutzbehörde fanden ebenfalls Änderungen statt. Es erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens sowie die Einarbeitung der darin erarbeiteten Ergebnisse in die Planung. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der Emissionskontingente. Die für die Kontingentierung zu berücksichtigende Fläche des gewerblich genutzten Areals wurde nunmehr in zwei, anstatt drei Teilgebiete

unterteilt. Die sich nördlich der Lagerhalle befindende, mit heimischen Baum- und Straucharten bewachsene, zum Erhalt festgesetzte und im Bebauungsplan als E1 bezeichnete Fläche wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung nicht mehr mit in die Kontingentierung einbezogen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass das erfolgreiche Anlegen einer Streuobstwiese vorliegend mit großen Prognoseunsicherheiten verbunden ist und dass aus fachlicher Sicht ernstzunehmende Zweifel daran bestehen, dass bei Umsetzung der Maßnahme die beabsichtigte funktional-ökologische Wirksamkeit erreicht wird. Auf dieser Grundlage wurden die Maßnahmenziele auf der Fläche M1 überarbeitet und eine besser geeignete Maßnahme festgesetzt.

Neben weiteren einzelnen redaktionellen Änderungen wurde zudem, um zu präzisieren wie im Genehmigungsverfahren die festgesetzten Kontingente berücksichtigt werden, eine Ergänzung der textlichen Festsetzung hinsichtlich des Nachweises zur Einhaltung der Emissionskontingente aufgenommen.

Weitere Hinweise der Träger öffentlicher Belange betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfes der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren. Diese Hinweise mussten nicht berücksichtigt werden. Zum Teil war hinsichtlich der abgegebenen Stellungnahmen keine Abwägung erforderlich bzw. sind die vorgebrachten Sachverhalte nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens gewesen. Bei den zu berücksichtigenden Stellungnahmen handelte es sich oftmals auch um lediglich redaktionelle Änderungen, die eingearbeitet wurden und die keine erneute Offenlage der Planung erforderten.

Mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Halle (Saale) vom 28. März 2024 erfolgt.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. April 2024 bis zum 24. April 2024 durchgeführt und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 12. März 2024 bis zum 08. April 2024 statt.

In der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden keine Inhalte vorgebracht, welche die vorliegende Planung unmöglich oder erneute inhaltliche Änderungen notwendig machen.

Einwände wurden unter anderem vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd (ALFF Süd) und von der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) vorgebracht.

Das ALFF Süd wendet sich gegen die Planung wegen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. Dauergrünlandes.

Die IHK hat sich im Grunde gegen die mit der Planung beabsichtigte zusätzliche Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort ausgesprochen sowie gegen die immissionsschutzbedingte Beschränkung der Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebes im Plangebiet, weil die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung ihrer Ansicht nach die Gewerbegebietsentwicklung vor Ort stört.

Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der Fassung des überarbeiteten Entwurfes der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren oder nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind. Deshalb mussten diese Hinweise nicht berücksichtigt werden.

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage für

diese Abwägung ist der als Anlage beigefügte Abwägungsvorschlag der Verwaltung, in dem die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Anlagen behandelt sind.

## **2. Familienverträglichkeitsprüfung**

Am 01.08.2019 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten die Planung als familienverträglich.

## **3. Klimawirkung**

Die Planung sieht u.a. vor, den Siedlungsbereich auf einer bisher un bebauten Fläche als ein Wohngebiet für Eigenheime zu entwickeln. Der Planung muss daher eine indirekte Wirkung auf das (globale) Klima attestiert werden, denn durch die mittels Wohngebietsausweisung ermöglichte Nutzung der Wohnbaufläche werden natürliche Ressourcen beansprucht und Treibhausgase freigesetzt. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden in der vorliegenden Planung Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte berücksichtigt.

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen. Gleiches gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

### **Anlagen:**

Abwägung vom 08.07.2024