Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156
„Zentrum Büschdorf“****- Abwägungsbeschluss -**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Zentrumsbereich Halle-Büschdorf zu verbessern, nachdem in der Teilfläche des Stadtteilzentrums, die hier überplant wird, bisher keine bauliche Entwicklung erfolgt ist. Das Nahversorgungszentrum ist im künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle vorgesehen.

Ein Investor hat die Absicht, hier eine Ladenzeile zu errichten. Die dafür vorgesehene Grundstücksfläche bildet den größten Flächenanteil im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zum Geltungsbereich gehören desweiteren auch der künftig gemeinsam zu nutzende Zufahrtsbereich zum angrenzenden Vollversorger sowie der Bereich der Delitzscher Straße, der an die beiden Zufahrten grenzt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Büschdorf, in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1. Es umfasst die Flurstücke 2416 und 2417, sowie Teilflächen der Flurstücke 1043, 1044 und 14/2. Die Flächengröße beträgt insgesamt 9.829 qm.

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 hat der Stadtrat am 18.07.2012 gefasst (Beschluss Nr. V/2012/10630). Der Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurden im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 14/2012 am 29.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 06.09.2012 bis zum 20.09.2012 im Stadtplanungsamt (jetzt FB Planen). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden, erfolgte mit Schreiben vom 30.08.2012.

Die Entscheidungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Anlage 1 zur Vorlage unter Gliederungsnr. 2 enthalten. Die Stellungnahmen hatten die folgenden, für die Planung relevanten und wesentlichen Inhalte:

- Der baulich neu errichtete Bestand der Delitzscher Straße ist zu berücksichtigen.
- Die Regelungen zur ggfs. nachträglichen Regelung der Anbindung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes mit einer Lichtsignalanlage sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 sinngemäß zu übernehmen.
- Die Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung durch den Bebauungsplan ist in der Begründung ausführlich darzulegen.

Die Stellungnahmen wurden in den Entwürfen des Bebauungsplanes bzw. der Begründung berücksichtigt. Der baulich neu errichtete Bestand der Delitzscher Straße wurde im Entwurf auf der Grundlage der Bestandseinmessung berücksichtigt, die für den Vorentwurf noch nicht vorlag. Die Regelungen zur ggfs. erforderlichen Nachrüstung der westlichen, bisher bereits genutzten Zufahrt mit einer Lichtsignalanlage sind im Durchführungsvertrag enthalten. Die Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung wird in der Entwurfsbegründung ausführlich dargelegt und wurde durch das Landesverwaltungsamt bestätigt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 mit der Begründung, in der Fassung vom 23.11.2012, zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2012/11226).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 08.04.2013 bis 10.05.2013 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 28.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die folgenden Inhalte der danach eingegangenen Stellungnahmen relevant:

- Die vorgeschlagene versuchsweise nicht signalisierte Lösung (an der westlichen, vorhandenen Zufahrt) soll gem. Stellungnahme der HAVAG weiter geprüft werden. Die ggfs. erforderliche Signalisierung der Zufahrt ist im Durchführungsvertrag geregelt.
- Eine weitere Stellungnahme ist für den Vorhaben- und Erschließungsplan relevant. Aufgrund der Stellungnahme wird die Anordnung der Behindertenstellplätze verändert und eine zusätzliche Gehwegfläche an der östlichen Zufahrt vorgesehen. Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen, die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden eingegangen sind, werden in der Anlage 1 zur Vorlage unter Gliederungsnummer 3 aufgeführt.

Insgesamt wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die die Grundzüge der vorliegenden Planung berühren. Ein weiterer Verfahrensschritt nach § 4a BauGB als erneute öffentliche Auslegung oder als eingeschränkte Beteiligung einzelner Planungsbeteiligter ist daher nicht erforderlich.

In der Anlage 1 zur Vorlage sind die abwägungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen jeweils wörtlich zitiert. Die Zitate sind durch Anführungszeichen und kursive Schrift gekennzeichnet.

Ergänzung zur Abwägung

Die ursprünglich im Teil B Textliche Festsetzungen unter Punkt 4 Immissionsschutz aufgeführten Festsetzungen zu den Betriebs- und Anlieferzeiten (Punkt 4.1 und Punkt 4.2) sind aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen worden, da nach Auffassung der Stadt (Halle) eine Regelung von Betriebs- und Anlieferzeiten in Form von Festsetzungen nicht zulässig ist. Diese Auffassung wird durch verschiedene Gerichtsurteile (wie z.B. Niedersächsisches Obergerverwaltungsgericht, Beschluss vom 9. April 2010 - 1 MN 251/09 - vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sägewerk) der letzten Jahre bestätigt. Durch das Landesverwaltungsamt in Magdeburg wurde diese Auffassung ebenfalls bestätigt.

Die Regelungen sind jedoch keinesfalls aufgehoben, sondern in den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und dem Investor unter § 6 verlagert worden. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Regelungen zu den Betriebszeiten getroffen worden. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde in Abstimmung der Fachbereiche Planen, Umwelt und Bauen gemäß § 33 BauGB am 30.10.2013 erteilt. Dem ursprünglich verfolgten Ziel der Einhaltung des Schallschutzes für die Umgebung wird mit dieser Regelung weiterhin Rechnung getragen.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren aufgrund dieser Änderung ist nicht erforderlich, da es sich nur um die Streichung bzw. Verlagerung von Festsetzungen handelt, welche ohnehin im Satzungsplan ungültig gewesen wären (siehe Korbmacher Komm. z. BauGB, 77. Lfg. Januar 2011 S.4 Punkt 7).

ursprüngliche Festsetzung

4. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 12 BauGB)

- 4.1 Der Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich ist in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unzulässig.
- 4.2 In der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist höchstens ein Anlieferungsvorgang mit einem Fahrzeug zulässig, dessen zulässiges Gesamtgewicht 3,5 t nicht überschreitet, sog. Kleintransporter. Weitere Anlieferungsvorgänge, insbesondere mit LKW-Fahrzeugen > 7,5 t, sind in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unzulässig.

Regelung im Durchführungsvertrag

§ 6

Immissionsschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Geltungsbereich befindlichen Einzelhandelseinrichtungen nur werktags und nur in der Zeit zwischen 6.00 Uhr morgens und 22.00 Uhr abends zu betreiben. Der Vorhabenträger sichert fernerhin zu, dass in der

Zeit zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens ausschließlich ein einziger An- oder Zulieferervorgang und dieser nur mittels eines Fahrzeuges erfolgt, dessen zulässiges Gesamtgewicht 3,5 Tonnen nicht überschreitet. Der Vorhabenträger sichert fernerhin zu, dass jeglicher weiterer An- und Zuliefererverkehr in der Zeit zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens ausnahmslos ausgeschlossen ist. Im Falle der Rechtsnachfolge verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese Verpflichtung auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Rechtsnachfolger zu verpflichten, dass sich auch dieser verpflichtet, einem etwaigen Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übertragen.

Anlage 1

Abwägung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Stand des Verfahrens	6
2. Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)	7
2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist.....	7
2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange....	7
3. Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	10
3.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist.....	10
3.2 Abwägung von Anregungen der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange .	12
3.3 Abwägung von Anregungen der Öffentlichkeit.....	13

1. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 am 18.07.2012 gefasst (Beschluss Nr. V/2012/10630). Es wurde beschlossen, das Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind gegeben. Insbesondere werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insb. nach europäischem Recht, FFH-Richtlinie). Es werden keine Vorhaben zugelassen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren zu gewährleisten, sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf diese Verfahrensschritte nach § 13a BauGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurden im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 14/2012 am 29.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 06.09.2012 bis zum 20.09.2012 im Stadtplanungsamt (jetzt FB Planen). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden, erfolgte mit Schreiben vom 30.08.2012.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 mit der Begründung in der Fassung vom 23.11.2012 zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2012/11226).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 08.04.2013 bis 10.05.2013 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 28.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten werden nachfolgend mit einer Erläuterung zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.

In der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken wegen eines möglicherweise unzureichenden Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung am Seggenweg geäußert (Niederschrift vom 09.04.13). Die Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass die Richtwerte der TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen somit die vorgetragenen Bedenken und müssen nicht verändert werden. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Schallabschirmung zu dem vorhandenen Parkplatz und der Delitzscher Straße verbessert, da die Bebauung diesbezüglich eine Riegelwirkung hat. Dies wurde den Eingabestellern in einem Gespräch durch den Vorhabenträger erläutert. Die vorgetragenen Bedenken wurden daraufhin mit einem Schreiben vom 11.06.2013 zurück gezogen. Eine Abwägung über die zunächst vorgetragenen Bedenken ist somit nicht erforderlich.

Alle Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die zum Vorentwurf und/ oder zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen sind, werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum im Ori-

ginal zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden. Dies betrifft auch die Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist.

2. Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- keine -

2.1.2 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist, da sie keine entsprechenden Anregungen enthalten

-Stellungnahmen von Behörden (außer Behörden der Stadt Halle(Saale)) sowie von sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom (vom 01.10.2012)
- Energieversorgung Halle GmbH (vom 17.09.2012)
- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (vom 18.09.2012)
- Industrie- und Handelskammer (vom 19.09.2012)
- Landesamt für Umweltschutz (vom 14.07.2009)
- Landkreis Saalekreis (vom 11.09.2012)
- Mitgas GmbH (vom 07.09.2012)
- Polizeidirektion Halle (vom 10.09.2012)
- Regionale Planungsgemeinschaft (vom 19.09.2012)

-Stellungnahmen von Nachbargemeinden:

- Gemeinde Kabelsketal (vom 13.09.2012)
- Gemeinde Petersberg (vom 24.09.2012)
- Stadt Landsberg (vom 19.09.2012)

-Stellungnahmen von Behörden der Stadt Halle (Saale) mit hoheitlichen Aufgaben:

- Stadt Halle (Saale), Ordnungsamt (jetzt FB Sicherheit), Untere Verkehrsbehörde

-Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

- Handelsverband Sachsen-Anhalt e.V. (vom 19.09.2012)

2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Stellungnahme der Halleschen Verkehrs AG vom 20.09.2012

„1. Der baulich neu errichtete Bestand der Delitzscher Straße ist zu berücksichtigen (...)

2. Im westlich angrenzenden B-Planbereich (Projekt REWE-Markt) sind Festsetzungen hinsichtlich einer ggf. von der Stadt Halle / HAVAG geforderten Errichtung einer LSA-Anlage enthalten (Leerrohre wurden im Zuge des Ausbaus der Delitzscher Straße bereits verlegt). Da die westliche Anbindung zur Delitzscher Straße des B-

Plans Nr. 156 diesen Bereich beinhaltet und durch das Vorhaben noch mehr gleisquerender Verkehr erzeugt wird, sind die ehemals getroffenen Regelungen auch in den B-Plan Nr. 156 zu übernehmen.

3. In der beigefügten Plandarstellung sind u.E. unzureichende Gehweganbindungen an den Einfahrten dargestellt (insbesondere an der westlichen Einfahrt bereits jetzt weitreichender vorhanden).“

Erläuterungen:

Der Ausbau der Delitzscher Straße konnte im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht lagegetreu eingetragen werden, da die Anlagen noch im Bau waren. Im Entwurf wurde der eingemessene Ausbauzustand berücksichtigt. Dies betrifft auch die Darstellung der hergestellten Gehwege an der westlichen Zufahrt.

Die Regelungen zur ggfs. erforderlichen Nachrüstung der westlichen, bisher bereits genutzten Zufahrt mit einer LSA sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.2.2 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 18.09.2012:

(...)

„2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309):

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 der Stadt Halle ist aufgrund der mit der Errichtung des Vorhabens verbundenen Auswirkungen raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Von daher ist eine landesplanerische Stellungnahme erforderlich. Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass die Unterlagen zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme nicht ausreichen

Die Stadt Halle ist im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt unter Ziffer 2.1. Z 36 als Oberzentrum ausgewiesen. Sondergebiete für Einkaufszentren sind an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA, Ziffer 2.3. Z 46), jedoch müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA, Ziffer 2.3. Z 47). Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (LEP-ISA 2010, Ziffer 2.3. Z 48. REP Halle. Ziffer 5.2.7. G).

Auf die im LEP-LSA 2010 festgelegten und in dieser Stellungnahme dargelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung geht die Stadt in der vorliegenden Begründung nicht ein. Der alleinige Verweis auf das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt aus dem Jahr 2011, in dem der Nahversorgungsstandort Büschdorf aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtbezirkes Ost und der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Wohngebieten im Stadtteil Büschdorf als Nahversorgungszentrum eingestuft wird, ist nicht ausreichend. Es fehlt eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten und zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme erneut vorzulegen“

Die anderen Referate des Landesverwaltungsamtes haben keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben.

Erläuterung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Vorentwurfsbegründung. Diese wurde nachfolgend zur Entwurfsbegründung verdichtet und bezüglich der landesplanerischen Belange präzisiert.

Auf der Grundlage der Ausführungen, wie sie in der Entwurfsbegründung enthalten sind, wurde durch das Landesverwaltungsamt am 25.10.2012 eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes zum Entwurf wird auf diese verwiesen und es werden keine weiteren Anregungen geltend gemacht.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.2.3 Stellungnahme des Umweltamtes vom 25.09.2012

„Es ist zu prüfen, ob auf dem Gelände des Bebauungsplans ein Wertstoffcontainerplatz für drei Glascontainer eingeordnet werden kann, da Büschdorf bisher nicht ausreichend versorgt ist.“

Erläuterungen:

Die angeregte Prüfung wurde vorgenommen. Da es sich um ein privates Baugrundstück handelt, ist die Unterbringung von Containerstellflächen, die öffentlich nutzbar sein sollen hier nur sinnvoll, wenn keine Standorte im öffentlichen Raum eingerichtet werden können. Sie müsste dann vertraglich abgesichert werden. Es gibt jedoch im Stadtteil Büschdorf hinreichend mögliche Standorte im öffentlichen Raum. Diese sollten bevorzugt genutzt werden. Die Anregung kann daher nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, jedoch im Zuge der weiteren Beplanung und Gestaltung öffentlicher Flächen im Stadtteil Büschdorf berücksichtigt werden.

Entscheidungsvorschlag:

Eine inhaltliche Entscheidung im Planverfahren ist nicht erforderlich.

3. Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

3.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

3.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

-Behörden (außer Behörden der Stadt Halle(Saale)) sowie sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Halle (Saale)

Es sind keine Belange dieser Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben könnten.

-Nachbargemeinden:

- Gemeinde Petersberg

Es sind keine Belange dieser Nachbargemeinde bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben könnten.

3.1.2 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist, da sie keine entsprechenden Anregungen enthalten, oder da sie zurück gezogen wurden

-Stellungnahmen von Behörden (außer Behörden der Stadt Halle(Saale)) sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Energieversorgung Halle GmbH (vom 29.04.2013)
- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (vom 30.04.2013)
- Industrie- und Handelskammer (vom 07.05.2013)
- Landesamt für Umweltschutz (vom 16.04.2013)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (vom 30.04.2013)
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (vom 02.05.2013)
- Landkreis Saalekreis (vom 30.04.2013)
- Mitnetz Gas GmbH (vom 04.04.2013)
- Polizeidirektion Halle (vom 17.04.2013)
- Regionale Planungsgemeinschaft (vom 24.04.2013)

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben könnten.

-Stellungnahmen von Nachbargemeinden:

- Gemeinde Kabelsketal (vom 02.04.2013)
- Stadt Landsberg (vom 12.04.2013)

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Nachbargemeinden bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben könnten.

-Stellungnahmen von Behörden der Stadt Halle (Saale) mit hoheitlichen Aufgaben:

- FB Umwelt
- FB Bauen

Aufgrund entsprechender Hinweise des FB Bauen, Abt. Baugenehmigung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in folgenden Punkten redaktionell nach der öffentlichen Auslegung ergänzt. Ein erneuter Verfahrensschritt ist hierdurch nicht erforderlich.

Es wurde eine textliche Festsetzung Nr. 2.2 klarstellend ergänzt, die die Berechnung der Grundflächenzahl über Teilflächen des Bebauungsplanes regelt. Diese lautet: „Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb eines Teilgebietes sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Grundflächenzahl von 0,8 für das Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 1 Bau NVO nicht überschritten wird.“

Es wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 klarstellend ergänzt, dass der *Rampentisch* des Be- und Entladebereiches, also nicht der gesamte Be- und Entladebereich, einzuhausen ist.

Es wurden Vermaßungen ergänzt.

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Behörden bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben könnten.

-Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

In der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken wegen eines möglicherweise unzureichenden Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung am Seggenweg geäußert (Niederschrift vom 09.04.13). Die Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag so festgesetzt, dass die Richtwerte der TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des Durchführungsvertrages berücksichtigen somit die vorgetragenen Bedenken. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Schallabschirmung zu dem vorhandenen Parkplatz und der Delitzscher Straße verbessert, da die Bebauung diesbezüglich eine Riegelwirkung hat. Dies wurde den Eingabestellern in einem Gespräch durch den Vorhabenträger erläutert. Die vorgetragenen Bedenken wurden daraufhin mit einem Schreiben vom 11.06.2013 zurück gezogen. Eine Abwägung über die zunächst vorgetragenen Bedenken ist somit nicht erforderlich. Es sind keine zusätzlichen Belange der Einwender bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben könnten.

3.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3.2.1 Stellungnahme der HAVAG vom 15.04.2013:

„Die vorgeschlagene versuchsweise nicht signalisierte Lösung ist auf Grund der Zunahme von täglich 5.000 Fahrzeugbewegungen hinsichtlich der Bevorrechtigung des ÖPNV bzw. der Verkehrssicherheit weiter zu prüfen.“

Erläuterung:

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Verkehrsentwicklung müssen zur Sicherung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Anbindungen ggfs. Maßnahmen getroffen werden. Die westliche, bereits vorhandene Anbindung des Nahversorgungsmarktes ist dann zu signalisieren. Diesbezüglich sind Regelungen im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 vorgesehen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.2.2 Stellungnahme des FB Sicherheit, Untere Verkehrsbehörde, der Stadt Halle (Saale) vom 05.04.2013:

„Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 156 „Zentrum Büschdorf“ wird durch den FB Sicherheit, Abt. Straßenverkehr grundsätzlich nicht beanstandet. Folgende Lageplanänderungen (Plan 2) sollten jedoch aus Gründen mangelnder Verkehrssicherheit aufgenommen werden:

In der neuen östlichen Grundstückszufahrt sollen beidseitige, mind. 1,50m breite Gehwege so geplant werden, dass Fußgänger oder Rad fahrende Kinder nicht im Bereich der Zufahrt auf der Fahrbahn laufen/fahren müssen, wenn sie aus Richtung öffentlicher Gehweg Delitzscher Str. zu Fuß zu den Einkaufseinrichtungen laufen wollen. Der östliche, fahrbahnbegleitende Gehweg der Zufahrt soll dabei den südlichen Gehweg Delitzscher Straße mit dem Gehweg vor dem Textilmarkt verbinden.

Die Gehwegflächen, die direkt vor den Markteingängen vorbei geführt werden, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit durch einen Hochbord von den Parkflächen zu trennen. Die für Fußgänger nutzbare lichte Breite der Gehwegflächen muss gem. RAST 06 mind. 2,50 m betragen. Ist mit Überhang von parkenden Fahrzeugen zu rechnen, erhöht sich die Mindestgehwegbreite auf 3,25 m. Die Mindestbreite von 2,50 m muss den Fußgängern auch dann zur Verfügung stehen, wenn Bereiche mit Einkaufswagen geplant werden.

Im Bereich von Parkflächen für Schwerbehinderte sind die Borde so abzusenken, dass auch Rollstuhlfahrer barrierefrei von der Fahrbahn auf den Gehweg fahren können. Alternativ können Parkflächen für Schwerbehinderte auch neben Gehwegflächen platziert werden, die z.B. einen Senkrechtparkplatz ersetzen.

Die Parkflächen für Schwerbehinderte sind in unmittelbarer Nähe zu den Markteingängen zu platzieren.

Ein Konzept für eine ausreichende, verkehrssichere Beleuchtung ist notwendig.

Es wird dringend empfohlen, die 4 äußersten Stellflächen des mittleren Parkblockes durch Mittelinseln zu ersetzen, die durch einen Hochbord eingefasst sind. Dadurch wird vermieden, dass z. B. Lieferfahrzeuge parkende Fahrzeuge beim Rangieren beschädigen."

Erläuterungen:

Die vorgenannten Anregungen wurden in einer Beratung zwischen dem FB Planen und dem FB Sicherheit am 16.05.13 ergänzend erörtert. Im Ergebnis dieser Erörterung sollen die Anregungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 2) wie folgt berücksichtigt werden:

Fußgänger und Fahrverkehr sollen im Bereich der Zuwegungen grundsätzlich getrennt werden. Dies dient der verkehrssicheren Abwicklung beider Verkehrsarten. Die Hauptfußwegführung erfolgt getrennt vom Zufahrtsbereich und bindet unmittelbar an den Gehweg der Delitzscher Straße an. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Personen, die sich dennoch im Bereich der Zufahrt bewegen, wird hier eine als Schotterrasen oder mit Rasengitter angelegte Fläche eingeplant.

Die Gehwege vor den südlichen Senkrechtparkständen haben die erforderliche Breite von min. 3,25 m. Die Parkstände erhalten ggfs. zusätzlich einen Anfahrerschutz. Dies ist Gegenstand des Bauantrages und für den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht relevant.

Die Anordnung der Behindertenstellplätze wird korrigiert. Eine barrierefreie Zugänglichkeit der Gehwege ist vorgesehen.

Beschilderung und Beleuchtung sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Eine abschließende Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Anregung ist insoweit nicht planrelevant.

Die Geometrie der Fahrgassen wurde im Hinblick auf die Schleppkurven der Lieferfahrzeuge überprüft. Die verfügbaren Bewegungsflächen sind ausreichend, um bei ordnungsgemäßer Benutzung Beschädigungen zu vermeiden. Eine geänderte Anordnung der Stellplätze ist daher nicht erforderlich.

Belastungen Dritter sind mit den Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht verbunden.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird unter Beachtung der Ergebnisse der nachfolgenden Erörterung vom 16.05.2013 berücksichtigt.

3.3 Abwägung von Anregungen der Öffentlichkeit

3.3.1 Stellungnahme des Handelsverbandes Sachsen-Anhalt e.V. vom 08.05.2013:

„Bedenken werden bezüglich der Begründung zum Bebauungsplan, speziell die Begründung der Festsetzungen in Punkt 6.1, Art der baulichen Nutzung, geäußert. Der Satz ‚Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche dient der Sicherung der

Nahversorgungsfunktion und dem Schutz anderer Handelsstandorte‘ ist zu ändern in: ‚Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche dient der Sicherung der Nahversorgungsfunktion und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.‘

Begründung:

Einzelhandelssteuerung ist rein städtebaulich zu verstehen, d.h. es sollen auch nur städtebauliche Auswirkungen verhindert werden und nicht, wie im ursprünglichen Satz formuliert, damit bestimmte ‚Handelsstandorte‘ geschützt werden. Städtebauliche Auswirkungen können bspw. dann vorliegen, wenn Funktionsstörungen der zentralen Versorgungsbereiche auftreten. Dies sollte in der Formulierung angepasst werden.“

Erläuterungen:

Wenn in der Begründung der Schutz anderer Handelsstandorte als festsetzungserheblich benannt wird, so kann sich dies sachlich nur auf städtebauliche Auswirkungen beziehen. Ein Konkurrenzschutz ist schon aufgrund der Rechtsgrundlagen der §§ 9 und 12 BauGB nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Einerseits ist daher eine Änderung der Begründung nicht zwingend erforderlich.

Andererseits kann der Formulierungsvorschlag des Handelsverbandes übernommen werden, da er eine Präzisierung der Festsetzungsbegründung darstellt. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Verwaltung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitteilen.