

## **Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“**

### **Abwägungsbeschluss**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>1. Stand des Verfahrens .....</b>  | <b>2</b>     |
| <b>2. Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).....</b> | <b>3</b>     |
| 2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist .....   | 3            |
| 2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....   | 4            |
| 2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit .....  | 18           |

## 1. Stand des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 2 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70 wurde am 19.05.1993 gefasst (Beschluss Nr. 93/I-38/812). Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 Delitzscher Str./ An der Reide wurden die bereits rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 70.1, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle - Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben“ und Nr. 70.2, 1. Änderung, Wohnbebauung Halle - Büschdorf Nordost/ Am Diemitzer Graben“ entwickelt. Der Stadtrat hat am 18.12.2013 (Beschluss-Nr. V/2013/12012) den Beschluss gefasst, einen Teilbereich aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 als eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung B-Plan Nr. 70.3 „Büschdorf-Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“ weiterzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 7/2013 am 24.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 02.05.2013 bis zum 17.05.2013 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2013 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 07.06.2013.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.3 mit der Begründung, in der Fassung vom 25.10.2013 mit einer Änderung vom 10.12.2013, zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2013/12012).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 1/2014 vom 09.01.2014 in der Zeit vom 17.01.2014 bis 18.02.2014 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 13.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 18.02.2014 aufgefordert.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den abwägungsrelevanten Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes eingegangen sind.

In der Vorlage sind die abwägungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen jeweils wörtlich zitiert. Die Zitate sind durch Anführungszeichen und kursive Schrift gekennzeichnet und geben den Inhalt der Originalstellungnahme wieder.

Alle Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen sind, werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden. Dies betrifft auch die Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist.

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

### **2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist**

#### **2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:**

##### **-Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange:**

- Deutsche Telekom

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 Bebauungsplanes haben könnten.

##### **-Nachbargemeinden:**

- Stadt Landsberg

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

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

##### **-Stellungnahmen von Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

- Energieversorgung Halle GmbH (vom 30.01.2014)
- Evangelisches Kreiskirchenamt (vom 29.01.2014)
- Gascade Gastransport GmbH (vom 22.01.2014)
- GDM Com mbH, Verbundnetz Gas (vom 23.01.2014)
- Handwerkskammer Halle (Saale) (vom 21.02.2014)
- HAVAG (vom 17.02.2014)
- Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (vom 05.02.2014)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie S.-Anhalt (vom 23.01.2014)
- Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt (vom 14.02.2014)
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (vom 14.02.2014)
- Landkreis Saalekreis (vom 28.01.2014)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (vom 23.01.2014)
- Landkreis Saalekreis (vom 28.01.2014)
- Mitnetz Strom Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH (vom 13.01.2014)
- Mitnetz Gas Mitteldt. Netzgesellschaft Gas mbH (vom 22.01.2014)
- Polizeidirektion Halle (vom 29.01.2014)
- Regionale Planungsgemeinschaft (vom 29.01.2014)
- 50hertz Transmission GmbH (vom 16.01.2014)
- FB Bauen, Untere Denkmalbehörde (26.02.2014)

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 Bebauungsplanes haben könnten.

##### **-Stellungnahmen von Nachbargemeinden:**

- Gemeinde Kabelsketal (vom 15.01.2014)

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

## **2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **2.2.1 Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd vom 13.02.2014:**

- (1) *„Im Interesse der Erhaltung und des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sollte eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Zwecke der Bebauung nur abschnittsweise, entsprechend des realen Bedarfs, erfolgen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unmittelbar im Vorhabengebiet geplant, so dass hier kein weiterer Flächenverbrauch erfolgt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle unerheblich.“*
- (2) *Zur Sicherung landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Belange ist sowohl bei der Planung als auch bei der konkreten Ausführung von Bau-, Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit mit den vor Ort wirtschaftenden Betrieben anzustreben.*
- (3) *Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stets gewährleistet bleibt. Beschädigungen an Wegen, Vorflutern und Dränageanlagen infolge der Bautätigkeit sind durch den Verursacher zu beseitigen.*
- (4) *Beim Übergang von Wohnbebauung zu landwirtschaftlicher Nutzfläche sind Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemission nicht auszuschließen. Auf dieses Konfliktpotential sind die zukünftigen Bewohner rechtzeitig hinzuweisen sowie geeignete Maßnahmen vorzusehen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen, um die oben genannten Auswirkungen zu mindern. Diese Forderung wurde in der Begründung unter Nr. 7.2.2 des Bebauungsplanes Nr. 70.3 bereits als Immissionen der Landwirtschaft teilweise dargestellt.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken beim Erschließungsträger beabsichtigt dieser, das Baugebiet in einem Zug zu erschließen. Diese Vorgehensweise entspricht dem erkennbaren Bedarf, der eine Entwicklung in mehreren Bauabschnitten, auch vor dem Hintergrund der relativ geringen Größe des Baugebietes mit ca. 42 Baugrundstücken, nicht als sinnvoll erscheinen lässt. Ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden ist dennoch gegeben. Insbesondere wird die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des insgesamt 4,7 ha großen Plangebiets auf höchstens 1,46 ha begrenzt. Durch das Anlegen von rund 1 ha Rasen- und Wiesenflächen auf bisherigen Intensivackerflächen wird der Bodenerosion in diesen Bereichen entgegen gewirkt.

Zu (2): Der Erschließungsträger hat seine Bebauungsabsichten mit dem Pächter der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen (es handelt sich um einen einzelnen Betrieb) bereits im Jahr 2013 erörtert und mit dem Pächter Einigkeit über das Vorgehen erzielt. Vereinbarungsgemäß werden die zur Bebauung und zum Ausgleich sowie Wegebau vorgesehenen Flächen ab 2014 aus der Bewirtschaftung herausgenommen.

Zu (3): Die Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen werden mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sowohl von Norden als auch von Süden gewährleistet. Von Norden ist die Zuwegung über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Von Süden wird die Zuwegung über das geplante öffentliche Straßennetz sichergestellt.

Zu (4): Auf mögliche Immissionen aus der Landwirtschaft wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.3 hingewiesen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch einen Grünstreifen mit einer Baumreihe, der eine Regelbreite von 6 m hat, zudem von den Baugrundstücken räumlich getrennt. Darüber hinaus gehende Festsetzungsrelevanz im Bebauungsplan besteht nicht.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu den Nummern (1) und (2) in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt sowie zu den Nummern (3) und (4) in der Planzeichnung (Teil A) und in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **2.2.2 Stellungnahme der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH vom 06.03.2014:**

- (1) **„Stellungnahme zur Schmutzwasserentsorgung**  
*Ziel ist es ein Kanalnetz vorzusehen, welches mit Freigefälleabfluss in die benachbarten Baufelder entwässern kann. Alternativ ist der Einsatz von Pumpstationen vorzusehen. Dies ist unter 7.2. mitaufzunehmen, da diese dann deutlich tiefer als 94.00 m ü. NHN zu gründen sind.*
- (2) **Stellungnahme zur Niederschlagswasserentsorgung**  
*(...)Für die neu zu bauende Regenwasserrückhaltebeckenanlage ist zu Wartungszwecken eine Zuwegung vorzusehen. Diese muss mitlaufend zur Regenwasserableitung im ausreichenden Abstand zu den bestehenden Bäumen und Gehölzen (die geplante Trasse ist zu dicht) trassiert werden.*
- (3) *Die Regenwasserrückhaltebeckenanlage wird als öffentliche Grünanlage festgeschrieben und entsprechend bilanziert. Sie ist jedoch als abwassertechnische Anlage zu betrachten. Die Regenwasser-Rückhaltebeckenanlage ist als Trockenbeckenanlage vorgesehen. Das bedeutet, die Anlage wird nach jeder Befüllung bei Regenereignissen zeitverzögert durch den Drosselauslauf in den Diemitzer Graben entleert. Es lässt sich erfahrungsgemäß nicht immer vermeiden, dass sich in diesem Becken trotzdem im Laufe der Jahre Schilfbewuchs einstellt. Das Erfordernis einer dann durchzuführenden Schilfberäumung ist ausdrücklich in den Festsetzungen unter M 5 mit aufzunehmen.“ (...)*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 lautete im Entwurf wie folgt: „Bauliche Anlagen, einschließlich der Gründung von Gebäuden, sind nur bis zu einer Höhenlage von 94,00 m ü. NHN an der Unterkante der baulichen Anlage zulässig.“ Die Festsetzung wird redaktionell wie folgt überarbeitet: „Bauliche Anlagen in den Baugebieten, einschließlich der Gründung von Gebäuden, sind unterhalb einer Höhenlage von 94,00 m ü. NHN an der Unterkante des Gründungskörpers der baulichen Anlage nicht zulässig. Mit der ergänzenden Angabe, wonach die Festsetzung für die baulichen Anlagen in den Baugebieten gilt, wird klargestellt, dass sie sich nicht auf die öffentlichen Erschließungsanlagen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen bezieht. Zu diesen Erschließungsanlagen innerhalb der vorgenannten öffentlichen Flächen gehören auch die von der HWS unter (1) benannten Pumpstationen.“

Zu (2): Die Anlage eines Wartungsweges an geeigneter Stelle zum Regenrückhaltebecken (RRB) wird durch die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan zugelassen. Die Stellungnahme bezieht sich hier auf den Inhalt des Gestaltungsplans. Dieser setzt jedoch die Trasse des Wartungsweges nicht fest, sondern stellt lediglich beispielhaft eine Trassierung dar. Die tatsächliche Trassenfestlegung ist kein Belang des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt erst mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung für das Regenrückhaltebecken.

Zu (3): Da die Eingriffs-/ Ausgleichbilanz des Bebauungsplan-Entwurfes einen geringfügigen Ausgleichsüberschuss aufwies, ist es möglich die Maßnahmefestsetzung M5 als Ausgleichsmaßnahme wegfällen zu lassen. Die Grundzüge der Planungen werden damit nicht beeinträchtigt. Wie das Regenrückhaltebecken dann bewirtschaftet wird, ist eine Frage der Beckenbauwerksunterhaltung und –bewirtschaftung und besitzt keine Festsetzungsrelevanz.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Nr. (1) in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2, zu Nr. (2) in der Festsetzung als öffentliche Grünfläche sowie zu Nr. (3) in der Festsetzung eines RRBs berücksichtigt.

### **2.2.3 Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 10.06.2013**

*„Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), Flussbereich (FB) Merseburg ist von der eingereichten Planung nicht direkt betroffen.“*

*Östlich des Planbereiches befindet sich die Reide, diese ist ein Gewässer 1. Ordnung, für das der LHW, FB Merseburg unterhaltungspflichtig und Eigentümer ist. Das anfallende Regenwasser soll in den Diemitzer Graben eingeleitet werden. Die Planunterlage weist insgesamt ca. 14.380 m<sup>2</sup> vollversiegelte und 1.415 m<sup>2</sup> teilversiegelte Flächen aus. Bei einer angenommenen Regenspense von 190 l/s x ha fallen dabei 265 m<sup>3</sup> Regenwasser an, die über ein Rückhaltebecken gedrosselt an den Diemitzer Graben abgegeben werden sollen. Dieser mündet in einer Entfernung von ca. 600 m in die Reide. Es wird dringend empfohlen, das neue Bebauungsgebiet mit*

*einem gesonderten Rückhaltebecken auszustatten und bei der gedrosselten Einleitmenge auch die anderen Einleitungen in den Diemitzer Graben sowie die Reide aus den Ortslagen Dautzsch, Diemitz, Reideburg, Büschdorf und den Straßenentwässerungen zu berücksichtigen. Das Aufnahmevermögen der Reide ist bereits erschöpft.*

*Nach den Ergebnissen der HW-Risikomanagementplanung entsteht bereits bei einem HQ10 ein Rückstau im Bereich der Einmündung des Diemitzer Grabens in die Reide. Diese Stellungnahme erfolgt als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Eigenschaft des LHW als Unterhaltungspflichtiger und Eigentümer an Gewässern 1. Ordnung, Hochwasserschutzdeichen und wasserwirtschaftlichen Anlagen. Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vorgegebene Abflussdrosselung für die Einleitung in den Diemitzer Graben berücksichtigt die insgesamt an diesen Vorfluter angeschlossenen Flächen. Die auf der Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1998 in den zugrunde liegenden Generalentwässerungsplan der Stadt Halle eingeflossenen Bauflächen wurden entsprechend betrachtet. Da der Bebauungsplan Nr. 70.3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist er hier bereits in den Prognoserechnungen berücksichtigt worden.

Aufgrund des in der Vorplanung des Entwässerungsnetzes für den Bebauungsplan Nr. 70.3 ermittelten Rückhaltevolumens wird ein zusätzliches Regenrückhaltebecken erforderlich und in der Planzeichnung (Teil A) im Bebauungsplan Nr. 70.3 dementsprechend festgesetzt. Der Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Halle dazu verpflichtet, dieses zu errichten.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird in der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **2.2.4 Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 24.03.2014**

*(...) „Meine Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 70 vom 10.06.2013 ist weiterhin gültig.*

*Das anfallende Regenwasser soll in einer Erweiterung der bereits vorhandenen Regenrückhaltmulde gesammelt und verzögert in den Diemitzer Graben eingeleitet werden. Die Planunterlagen weisen für dieses Regenwasserrückhaltebecken ein zusätzliches Volumen von 820 m<sup>3</sup> bzw. eine zusätzliche Fläche von 2.050 m<sup>2</sup> aus.*

*Es wird empfohlen, in das Monitoringkonzept (Umweltbericht Pkt. 3.2.2) auch die Leistungsfähigkeit des Rückhaltestauraumes und die schadlose Ableitung über den Diemitzer Graben bis in die Reide aufzunehmen.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vorgegebene Abflussdrosselung für die Einleitung in den Diemitzer Graben berücksichtigt die insgesamt an diesen Vorfluter angeschlossenen Flächen. Die auf der Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1998 in den zugrunde liegenden Generalentwässerungsplan der Stadt Halle eingeflossenen Bauflächen wurden entsprechend betrachtet. Da der Bebauungsplan Nr. 70.3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist er hier bereits in den Prognoserechnungen berücksichtigt worden.

Aufgrund des in der Vorplanung des Entwässerungsnetzes für den Bebauungsplan Nr. 70.3 ermittelten Rückhaltevolumens wird ein zusätzliches Regenrückhaltebecken erforderlich und im Bebauungsplan Nr. 70.3 in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend festgesetzt. Der Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Halle dazu verpflichtet, dieses zu errichten.

Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Regenrückhaltung im Rahmen des Monitorings zur Umweltprüfung wird Bestandteil des Monitoringkonzepts und wird im Umweltbericht unter Punkt 3.2.2 näher erläutert.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird in der Planzeichnung (Teil A) und im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt.

**2.2.5 Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes Untere Saale vom 03.02.2014**

*„Zu o. g. Vorhaben bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern die einseitige Befahrung zum Zwecke der Unterhaltung gewährleistet bleibt.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die bestehende Befahrbarkeit der Böschungen am Diemitzer Graben wird durch die Planung und Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Der Diemitzer Graben liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Vorgesehene Anpflanzungen beschränken sich jeweils auf die Seite des Grabens, die bereits jetzt mit Gehölzen bewachsen ist.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**2.2.6 Stellungnahme des Fachbereiches Bauen, Untere Bauaufsichtsbehörde, vom 17.02.2014**

*„Die in unserer Stellungnahme vom 07.10.2013 zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung formulierten Punkte sind zum Teil in den aktuellen Entwurf (Stand 25.10.2013) des B-Planes eingearbeitet worden.“*

*Für folgende in den Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum B-Plan aufgeführten Sachverhalte wird aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde weiterhin Klärungsbedarf gesehen:*

- (1) *Mit dem Ausschluss der nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 sind nicht nur nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Büros, sondern auch die anderen Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) sowie die Anlagen nach §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) im Gebiet zulässig.  
Hier sollte nochmals geprüft werden, ob das der Zielstellung des B-Planes nicht widerspricht.*
- (2) *Gemäß Begründung Punkt 5.1 werden im öffentlichen Straßenraum 12 Stellplätze vorgesehen. Dargestellt in der Planzeichnung zum B-Plan 70.3 sind nur 11 Stellplätze.*
- (3) *In den Zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes sollten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen die Straßen-/Gehwegbreiten und die Stellplatzflächen nachvollziehbar vermaßt werden, sofern dies nicht im Erschließungsplan zum Erschließungsvertrag erfolgt. Hinsichtlich des Straßenniveaus sollte zumindest eine Aussage zur geplanten Höhe (NHN) erfolgen.*
- (4) *Lärmschutzwand / Lärmschutzwall:  
Gemäß Punkt 6.9 der Begründung (Festsetzungen zum Immissionsschutz) wird eine Höhe von mindestens 2,80m für die Lärmschutzwand / den Lärmschutzwall für erforderlich gehalten, um einen ausreichenden Schutz des Teilbereiches des WA 11 zu erreichen. Aus den Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen zum B-Plan ergibt sich lediglich eine wirksame Höhe von 2,0 m für den Bereich WA 11 durch die Höhenbegrenzung von 97,9m über NHN bei einer Bezugshöhe von 95,9m über NHN für WA11. Die Begründung, dass durch die festgesetzten Trauf- und Firshöhen für diesen Bereich kein Dachgeschossausbau erfolgen kann, ist nicht nachvollziehbar. Es ist lediglich davon auszugehen, dass kein Vollgeschoss möglich ist. Hier ist eine Überprüfung und ggf. Korrektur erforderlich.*
- (5) *Gemäß Begründung zum B-Plan soll das Regenrückhaltebecken im Bereich des B-Planes 70.2 (1. Änderung) durch die ausgewiesene Fläche im B-Plan 70.3 erweitert werden (laut Punkt 8.1 der Begründung sind ca. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche für das zusätzliche Volumen erforderlich). Die geplante Einbindung an das vorhandene Regenrückhaltebecken des B-Planes 70.2 ist darzustellen.*
- (6) *Geklärt werden sollte, inwieweit der Städtebauliche Gestaltungsplan zum Entwurf Bestandteil der Festsetzungen ist.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Die Fragestellung wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung geprüft. Beabsichtigt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Dieses dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen. Eine solche Festsetzung entspricht den heutigen Grundsätzen der Wohnbauentwicklung, bei der nicht mehr von einer völligen Entmischung der Funktionen ausgegangen wird. Dies dient unter anderem der Verkehrsvermeidung und ist auch angesichts der Flexibilisierung der Arbeitswelt mit zunehmender Heimarbeit erforderlich. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, wie zum Beispiel nicht störenden Handwerksbetrieben, hier beispielweise denkbar als kleiner Friseursalon

oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk, oder auch mit Einzelbüros, soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Ebenso sollen soziale und kulturelle Einrichtungen, wie beispielsweise eine (private) Kindertageseinrichtung nicht unzulässig sein. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die notwendige Offenheit der Planung für spätere Nutzungsänderungen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes widerspricht unter Zugrundelegung von § 15 BauNVO nicht der beabsichtigten baulichen Entwicklung, bei der die Wohnnutzung wie oben dargestellt den Schwerpunkt bildet. Zusätzlich kann die zulässige Nutzung bei Störung des Wohnumfeldes auf der Basis von § 15 BauNVO begrenzt werden. Damit soll die Eigenart des Gebietes gewahrt und die Wohnnutzung geschützt werden. Nicht zulässig sind dann Nutzungen, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspricht oder wenn von der Nutzung unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgehen.

Zu (2): Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Die Darstellung in der Planunterlage ist beispielhaft und nicht verbindlich. In der Fassung für den Satzungsbeschluss werden 12 Stellplatzflächen dargestellt.

Zu (3): Vermaßungen im Bebauungsplan sind auf die Festsetzungen zu beschränken. Die weitere Konkretisierung der Verkehrsanlagen als Grundlage einer Vermessung erfolgt in der Objektplanung. Die Objektplanung der Erschließungsanlagen hat der Erschließungsträger der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Aufgrund § 9 Abs. 3 BauGB besteht keine Grundlage für die Festsetzung der Geländehöhe. Die Bezugshöhen stimmen daher näherungsweise mit der herzustellenden Geländehöhe überein, sind aber keine festgesetzten Höhen.

Zu (4): Die Höhenangabe von 2,8 m bezieht sich auf das vorhandene Gelände in der angrenzenden Grünanlage (95,1 m ü. NHN). Die Ausführungen, wonach im Teilgebiet WA 11 kein Dachgeschossausbau möglich sei, sind in der Tat für den Planentwurf nicht zutreffend. Sie beziehen sich auf Überlegungen aus dem Vorentwurf. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter dem Punkt diesbezüglich korrigiert. Es muss hier richtig heißen: „Für Aufenthaltsräume in einem ggfs. möglichen ausgebauten Dachgeschoss sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu treffen. Die Öffnungen von Schlafräumen sind zur schallabgewandten Nordseite der Gebäude zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zu versehen.“ Die textliche Festsetzung ergibt sich aus dem schalltechnischen Gutachten<sup>1</sup> zum Bebauungsplan. In diesem wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m zur Einhaltung der Orientierungswerte berechnet. Da solch ein Wall jedoch städtebaulich an dieser Stelle unverträglich ist, wird die textliche Festsetzung Nr. 5.1 getroffen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich ausreichend, da die Orientierungswerte um höchstens 5 dB(A) überschritten sind.

Zu (5): Die Einbindung des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) in das vorhandene Becken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.2, 1. Änderung ist gemäß den Festsetzungen des letztgenannten Bebauungsplanes zulässig. Die Ausführung der Anbindung des RRBs ist kein planungsrechtlich relevanter Belang des Bebauungsplanverfahrens, sondern erst Gegenstand in der nachfolgenden Objektplanung. Die Objektplanung der Entwässerungsanlagen hat der Erschließungsträger der Stadt zur Genehmigung vorzulegen.

Zu (6): Der Gestaltungsplan ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Er dient der Erläuterung der städtebaulichen Idee. Der Bebauungsplan Nr. 70.3 ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan.

---

<sup>1</sup> goritzka akustik: Schalltechnische Untersuchung 3279-12, 30.07.2013  
Abwägungsbeschluss

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu den Nummern (1), (3) und (6) in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Die Darstellung in der Planzeichnung wird zu Nr. (2) sowie zu Nr. (4) in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens wird in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan zu Nr. (5) teilweise berücksichtigt.

**2.2.7 Stellungnahme des Fachbereiches Sicherheit, vom 19.02.2014**

(1) *„Das neue Wohngebiet soll sich an das vorhandene Wohngebiet im Bereich Spargelweg anschließen. Es ist geplant, das neue Gebiet als Tempo-30-Zone auszuweisen. Wie dem Gestaltungsplan zu entnehmen war, zeigt der Straßenquerschnitt RQ 1 der Erschließungsstraße eine Gesamtbreite von 9,30 m (5,50m FB+2,50 m GW+2 x Bankette). Da die Verkehrsarten KFZ und Fußgänger in einer Tempo-30-Zone getrennt geführt werden sollen, muss ein Hochbord(ab 8 cm bis 12 cm) beide Verkehrsflächen trennen.*

(2) *Die unter Pkt. 6.7 "Verkehrsflächen" getroffenen Festsetzungen bezüglich der Formulierung Geh/Radweg mögen Sie bitte noch einmal überdenken. In Tempo-30-Zonen sollen generell keine Radverkehrsanlagen geplant und gebaut werden, da der KFZ- Verkehr über die Geschwindigkeitsreduzierung bereits beruhigt ist. Unstrittig sind die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen als Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) für die Nebenstraßen.*

(3) *Der westlich gelegene Weg, welcher die Wohnwege verbindet, sollte nur als Fußweg festgesetzt werden. So könnte das Befahren des Weges durch Fahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.*

(4) *Die Flächen der Verkehrsberuhigten Bereiche sollten an den stumpfen Enden so über die jeweils anliegenden Grundstückszufahrten hinaus verlängert werden, dass die Schleppkurvender PKW Platz zum Rangieren und ein- und ausfahren haben.*

(5) *Der in der Parkanlage nach Norden verlaufende Weg, sollte im Bereich der beiden eingetragenen Stellflächen noch parallel entlang der Stellflächenlänge angelegt werden, um zu vermeiden, dass dort Fahrzeuge parken. Der Weg sollte durch einen Bord von den Stellflächen getrennt werden. So bleibt auch der Zugang zum nord-östlich geplanten Spielplatz frei.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu Nr. (1) und (5): Die Anregungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht festsetzungsrelevant. Die weitere Abstimmung zur Dimensionierung der Erschließungsanlagen erfolgt im Zuge der Objektplanung. Der Erschließungsträger wird durch den Erschließungsvertrag verpflichtet, diese der Stadt zur Genehmigung vorzulegen.

Zu Nr. (2): Es werden keine gesonderten Radverkehrsanlagen neben der Fahrbahn festgesetzt oder im Gestaltungsplan dargestellt. Die Nr. 6.7 der Entwurfsbegründung formuliert zu den Radverkehrsanlagen: „Reine Fuß- und Radwegverbindungen außerhalb der Grünflächen werden als Verkehrsflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Wege innerhalb der Grünflächen müssen nicht gesondert als Verkehrsflächen festgesetzt werden, da sie zur Ausstattung der Grünflächen ge-

hören. Die Fuß- und Radwege haben eine Mindestbreite von 2,50 m.“ Dieser Passus bezieht sich ausschließlich auf selbstständig benutzbare Wege, die nicht neben den Fahrbahnen liegen. Ein Widerspruch zu dem Charakter einer Tempo-30-Zone liegt hierbei nicht vor.

Zu Nr. (3): Für den Radverkehr ist es ebenso wie für den Fußverkehr ein Ziel der Planung, dass kurze Wege angeboten werden und Umwege vermieden werden. Deshalb bleibt es bei der Festsetzung als Rad- und Fußweg. Hierbei wird die öffentliche Verkehrsfläche an der Verbindung zwischen den beiden Wohnwegen breiter festgesetzt als die eigentlich erforderliche Rad- und Fußwegfläche von min. 3,5 m Breite. Die zusätzliche Breite wird benötigt, um hier den erforderlichen Querschnitt für die Verlegung der Ver- und Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die zusätzliche Breite soll als Verkehrsbegleitgrün gestaltet werden. Dies ist durch den Erschließungsträger in der Objektplanung für die Erschließungsanlagen zu gewährleisten.

Zu Nr. (4): Die Schleppkurve eines PKW ist an allen vorgesehenen Grundstückszufahrten bei einer Breite der Zufahrt von mindestens 3 m planerisch berücksichtigt. Eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Nr. (2) und Nr. (4) in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan teilweise in der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zu den Nummern (1), (3) und (5) in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.

### **2.2.8 Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt, vom 25.02.2014**

#### **„Untere Naturschutzbehörde**

*Es bestehen keine Einwände gegen die öffentliche Auslegung des B-Plans 70.3.*

- (1) *Folgende Hinweise sind zu beachten:  
Die Erläuterung auf S. 12 der Begründung, was geschützte Landschaftsbestandteile sein können, ist überflüssig und hat keinen Bezug zum konkreten Fall. Sie sollte daher entfallen.*
- (2) *Die Entfernung gebietsfremder, nicht heimischer und invasiver Gehölzarten aus dem GLB „Feldgehölz bei Büschdorf“ wird von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Dabei sind die Vorgaben aus dem Pflege- und Entwicklungsplan zu berücksichtigen und die konkreten Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Arbeiten im GLB dürfen nicht ohne vorherige Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.*
- (3) *Die Festsetzung der Verwendung einer standortspezifischen Wildkräuteransaat mit Herkunftsnachweis für die Ackerrandflächen wird begrüßt. Alternativ sind aber andere naturnahe Begrünungsmethoden zu bevorzugen. Solche Methoden werden bspw. unter [www.spenderflaechenkataster.de](http://www.spenderflaechenkataster.de) beschrieben. Sie sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.*
- (4) *Bei der Festsetzung zum Regenrückhaltebecken sind die Hinweise aus der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt zum Vorentwurf zu berücksichtigen.*

(5) *Die Zweckmäßigkeit der Festsetzung einer extensiven Wiese in einer Parkanlage, die voraussichtlich relativ intensiv genutzt wird, sollte überdacht werden. Durch zu intensive Nutzung kann es hier schnell dazu kommen, dass die Wiese teilweise zerstört wird.*

(6) **Untere Bodenschutzbehörde**  
**Anmerkungen Umweltbericht:**

*Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde wird bei den geplanten Ausgleich- und Ersatz-Maßnahmen das Schutzgut Boden weiterhin unzureichend berücksichtigt. Es gilt weiterhin zu prüfen, in welchen Bereichen des Stadtgebietes adäquate Ersatzmaßnahmen (z.B. Entsiegelungen) durchgeführt werden können.*

(7) *Der im Rahmen der Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, RRB) anfallende wertvolle Oberboden sollte einer sinnvollen Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Mit dem Vorhabenträger sollte vereinbart werden, dass der Oberboden im Rahmen von Maßnahmen im Stadtgebiet wiederverwendet wird. Mutterboden wird z.B. in der Abteilung Stadtgrün für Neupflanzungen von Straßenbäumen, Ausbesserungsarbeiten an Rasenflächen, Herstellung von Gehölzflächen dringend benötigt.*

(8) **Untere Wasserbehörde**

*Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist mit der Betreiberin des Regenrückhaltebeckens, der HWS-GmbH, abzustimmen. Der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken in den Diemitzer Graben darf in diesem Zusammenhang nicht erhöht werden.*

**Untere Immissionsschutzbehörde**  
**STN zum Planentwurf**

(9) *Punkt 5.1 Hinweis:*

*Die DIN 4109 ist in Sachsen-Anhalt geltendes Baurecht. Es ist deshalb nicht notwendig, die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile in Abhängigkeit von den vorliegenden „Maßgeblichen Außenlärmpegeln“ festzusetzen.*

(10) *Punkt 5.2 sollte heißen:*

*Schallschutzabforderungen an Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke außerhalb von Gebäuden, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellt und betrieben werden sollen.*

*Die folgenden Angaben gelten analog für die o.g. Geräten, wenn sie zwar im Gebäudeinneren aufgestellt sind, jedoch z.B. über Luftkanäle eine Verbindung nach Außen haben.*

*Die folgenden Forderungen sind notwendig und hinreichend, um hinsichtlich der Geräuschimmissionen gesunde Wohnverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung sicher zu stellen und schädliche Umwelteinwirkungen aus Geräuschen zu verhindern.*

*Punkt 5.2.1 sollte heißen:*

*Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen, wenn sie außerhalb der schalldämmenden Bauhülle von Gebäuden betrieben werden folgende schallschutztechnische Forderungen erfüllen, d.h. sie dürfen die in der unten stehenden Tabelle*

genannten Mindestabstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht unterschreiten:

(An dieser Stelle sollte die Tabelle 1 aus der LAI Richtlinie vom 28.08.2013 stehen. Die „Spalte aus Ergebnis“ muss jedoch hier eine angepasste und aussagefähige Bezeichnung erhalten.)

Die obigen Angaben gelten analog für die o.g. Geräte, wenn sie zwar im Gebäudeinneren aufgestellt sind, jedoch z.B. über Luftkanäle eine Verbindung nach Außen haben.

Punkt 5.2.2 sollte heißen:

Der zulässige Anlagenpegel nach Spalte 1 der Tabelle aus 5.2.1, welcher für einen gegebenen Abstand und eine vorhandene Schutzbedürftigkeit nicht überschritten werden darf, versteht sich als die Summe aus dem Emissionspegel des Herstellers für die technische Anlage, jedoch erhöht um einen Reflexions- und eine Tonalitätszuschlag.

Zur Vergabe des Reflexions- und eine Tonalitätszuschlages sind die Angaben in der LAI Richtlinie vom 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ enthalten und zu beachten. Die Schutzbedürftigkeit von Gebäuden und Gebieten mit schutzbedürftigen Räumen gegenüber den o.g. Anlagengeräuschen ergibt sich aus Festsetzungen in Bebauungsplänen. Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der gegenwärtig tatsächlich bestehenden Nutzung zu beurteilen.

Punkt 5.2.3 sollte heißen:

Geringere Anlagen-Abstände als in der Tabelle nach 5.2.1 genannt können zulässig sein, wenn durch ein auf den Einzelfall abgestimmtes Schallgutachten nachgewiesen ist, dass die einschlägigen Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Punkt 5.2.4 sollte heißen:

Bei unbebauten Flächen, wo nach Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, müssen die unter 5.2.1 - 5.2.3 genannten Bedingungen an dem am stärksten von den Anlagengeräuschen betroffenen Rand in 3m Entfernung von der Grundstücksgrenze erfüllt sein.

(11) **STN zur Begründung**

Punkt 4.7 sollte heißen:

Für die künftige Wohnbebauung ist insbesondere die Lärmvorbelastung durch die Verkehrsgeräusche der Delitzscher Straße zu beachten. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Schall-Vorbelastung macht es erforderlich, dass die Bebauung einen ausreichend großen Abstand zur Delitzscher Straße einhält. Bis in eine Tiefe von ca. 80 Meter ab der Delitzscher Straße sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts überschritten. Es werden Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz erforderlich (vgl. Nr. 6.9).

Ferner wird das Plangebiet durch Fluglärmbeiträge berührt, wie sie auch ansonsten im Stadtteil Büschdorf anzutreffen sind. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig-Halle, in dem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Weiterhin

*bemüht sich die Fluglärmkommission des Flughafens Leipzig-Halle ständig um eine weitere Fluglärmmentlastung der Städte Leipzig und Halle. Die Landesdirektion Leipzig stützte sich bei der Auslegung der Nachtschutzkriterien auf Ergebnisse einer Studie des DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V.) von 2004. Bei dieser Studie wurde eine Dosis-Wirkungs-Beziehung von nächtlichem Fluglärm und der Auswirkung auf den Schlaf Betroffener untersucht. Unter der Dosis-Wirkungs-Beziehung ist zu verstehen, dass die Fluglärmereignisse in der Nacht von niedrigen bis zu hohen Einzelpegeln streuen.*

*Weder bezüglich Luftschadstoffen, noch bezüglich sonstiger anderer Immissionen als dem Lärmeintrag sind für das Plangebiet dauerhaft kritische Immissionswerte bekannt oder zu erwarten. Daher werden diesbezüglich auch keine Festsetzungen erforderlich.*

*Kurzzeitig können Geruchs- und Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Äcker nördlich des Plangebietes auftreten. Diese sind für die landwirtschaftliche Nutzung ortsüblich und sind, solange sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ackerflächen entsprechen, durch die künftigen Bewohner des Baugebietes hinzunehmen.*

- (12) *Punkt 6.9.3 sollte heißen:  
6.9.3 Schallschutzanforderungen an Wärmepumpen und Klimageräte außerhalb von Gebäuden*

*Wärmepumpen, Klima- oder Lüftungstechnik und vergleichbare Geräte im Außenraum werden zunehmend als Alternative zur klassischen Heizungsanlage genutzt. Aus den Erfahrungen verschiedenster Institutionen in vorhandenen Baugebieten zeigt sich, dass die Geräuschemissionen unterschiedlichster Art, die von solchen Anlagen ausgehen, ein deutliches Konfliktpotenzial haben, wenn beispielsweise ungeeignete Aufstellorte, zu laute Geräte oder mehrere Geräte auf engstem Raum aufgestellt werden. Die besondere Problematik liegt hier auch darin, dass in der Genehmigungsfreistellung in der Regel keine Einflussmöglichkeit der Baugenehmigungsbehörde auf die Errichtung dieser Anlagen gegeben ist. Im Sinne der planerischen Konfliktvermeidung ist es daher erforderlich, Maßgaben für die Errichtung dieser Anlagen bereits im Bebauungsplan festzusetzen, auch wenn hier grundsätzlich auf die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO verwiesen werden kann.*

*Als Grundlage der Festsetzungen wird die LAI Richtlinie vom 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ herangezogen.*

*Diese Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz ist gegenwärtig die maßgebliche, zusammenfassende Darstellung zu möglichen Auswirkungen und zu Schutzmaßnahmen bezüglich der genannten Anlagen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Erkenntnissen, die dort enthalten sind.*

- (13) **STN zum Umweltbericht**

*Unter 2.2.2. wird in der Zusammenfassung erwähnt, dass „Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm“ vorliegen. Deren Auswirkungen werden als „wenig bis nicht erheblich“ eingeschätzt. Tatsächlich überschreitet der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und sogar die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. Pegel, welche die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung*

*überschreiten, sind jedoch sehr wohl erheblich. Dadurch werden grundsätzliche Überlegungen zu Planung und Lärmschutz ausgelöst, die hier völlig fehlen. Diese Betrachtungen sind nachzuholen und die obige Grundeinschätzung zu korrigieren.*

**Untere Abfallbehörde**

*Es bestehen keine Einwände oder Hinweise.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Die Erläuterung soll dazu dienen, die Begrifflichkeit zu erklären. Es kann in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten bleiben.

Zu (2): Auf die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Schutz, Erhalt und der Entwicklung im GLB wird in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan unter Punkt 3.3 Zielkonzept verwiesen.

Zu (3): Für die Festsetzung der Verwendung von Saatgut aus ganz bestimmten, in einem Spenderflächenkataster benannten Herkunftsflächen fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Es ist davon auszugehen, dass sich eine derart eng gefasste Festsetzung als unwirksam erweisen würde, wenn sie rechtlich angegriffen würde. Die naturschutzfachlich durchaus nachvollziehbare Festlegung bezüglich des Saatgutes kann jedoch Eingang in die Objektplanung der Ausgleichsmaßnahmen finden. Die Objektplanung der Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde ohnehin abzustimmen.

Zu (4): Das Regenrückhaltebecken muss primär den Erfordernissen der Regenentwässerung entsprechen. Die Biotopfunktion ist nachrangig. In der Satzung werden daher, anders als noch im Entwurf des Bebauungsplanes, keine Festsetzungen zur Ausgestaltung des Beckens getroffen. Aufgrund der Einordnung des Beckens als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche ist jedoch sichergestellt, dass kein Betonbecken ohne Bewuchs entsteht. Die Objektplanung ist wie gefordert mit dem FB Umwelt, Bereich Stadtgrün der Stadt Halle abzustimmen. Dies wird dem Erschließungsträger im Erschließungsvertrag aufgegeben.

Zu (5): Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist als Bestandteil der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2.3 „Maßnahme M3“ lediglich eine Wiese festgesetzt, nicht jedoch eine extensive Wiese. Die Anregung ist somit bereits berücksichtigt.

Zu (6): Das geplante Baugebiet im Bebauungsplan Nr. 70.3 ist seit 1998 als Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Halle dargestellt und insoweit Bauerwartungsland.

Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird in der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, dass die Inanspruchnahme weiterer Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen wie in den ersten Planentwürfen nicht erfolgt. Durch die erfolgte Änderung der Planung wurde der Eingriff in das Schutzgut Boden und der Verlust von Ackerflächen deutlich vermindert. Weitere externe Bodenschutzmaßnahmen wie Entsiegelung in anderen Teilen des Stadtgebietes sind in diesem Fall dem Vorhaben nicht zuzuordnen, da bereits innerhalb des Plangebietes ein vollständiger Ausgleich nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgt. Die Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen als zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, über den Biotopwertausgleich hinaus, wäre hier unverhältnismäßig. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind zudem geeignet, die Bodenerosion zu vermindern, indem die Landschaft mit Gehölzreihen

und Ackerrandstreifen angereichert wird und das Bodenleben in der belebten Bodenschicht zu verbessern, indem flächenhaft Wiesenflächen angelegt werden.

Zu (7): Der Erschließungsträger muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den bestehenden Rechtsgrundlagen, insbesondere dem Bundesbodenschutzgesetz, den vorhandenen Mutterboden schonend behandeln. Aufgrund der räumlichen Situation des Plangebietes kann dabei durchaus die Verwendung des Mutterbodens an anderer Stelle gegenüber einem Verbleib im Plangebiet von Vorteil sein, wo der wertvolle Boden aus Platzmangel zu Wällen oder Mieten aufgeschüttet werden müsste. In den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung können keine expliziten Regelungen dafür getroffen werden.

Zu (8): Ein Entwässerungskonzept zur Satzung liegt vor und wurde mit der HWS im Grundsatz abgestimmt.

Zu (9): Die Aufnahme der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in die Bebauungspläne war in früheren Planverfahren eine Forderung der Immissionsschutzbehörde. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Aussage, dass die DIN 4109 geltendes Baurecht in Sachsen-Anhalt ist und somit zur Anwendung bei der Genehmigungsplanung kommt, ist die Festsetzung der „Maßgeblichen Außenlärmpegeln“ nicht mehr erforderlich. Somit entfällt die Festsetzung Nr. 5.1 in der Satzung. Es wird jedoch stattdessen unter Nr. 8.4 ein Hinweis auf die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109 in den Plan aufgenommen. Dies ist zum Verständnis der Schallschutzfestsetzungen sinnvoll und erleichtert Bauherren und Architekten den Umgang mit der Planung.

Zu (10): Die nunmehr vorliegende LAI-Richtlinie definiert den Stand der Technik in verbindlicher Weise und ist Gegenstand des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens. Das Festsetzungserfordernis bezüglich Wärmepumpen und ähnlichen Anlagen im Außenraum entfällt damit. Die Festsetzung Nr. 5.2 aus dem Entwurf entfällt in der Satzung. Damit zukünftige Bauherren über die Schallschutzanforderungen an Wärmepumpen und Klimageräte im Außenraum informiert sind, werden auf die LAI-Richtlinie unter Punkt 8.3.3 in der Begründung zum Bebauungsplan und bei den textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 hingewiesen.

Zu (11) – (13): Die Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht werden für die Satzung wie angeregt angepasst. Hierbei ist zu Nr. (12) der Wegfall der Festsetzung Nr. 5.2 und deren Ersatz durch einen Hinweis in der Satzungsbegründung unter Punkt 8.3.3 zu beachten.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme berücksichtigt die Nr. (2) in der Begründung, die Nr. (5) in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2.3, die Nr. (8) in der zeichnerischen Festsetzungen eines Regenrückhaltebeckens, die Nr. (9) mit dem Wegfall einer textlichen Festsetzung sowie die Korrekturen in der Begründung und im Umweltbericht zu Nr. (11) und (13). Die Nummern (10) und (12) werden nur teilweise unter den Hinweisen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zu Nr. (4) teilweise in der Planzeichnung (A) als Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens in einer öffentlichen Grünfläche berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zu den Nummern (1), (3), (6) und (7) in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.

## 2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit

### 2.3.1 Stellungnahme Nr. 1 vom 20.01.2014:

Grundstücksbezogene Angaben sind aus Gründen des Datenschutzes in der nachfolgenden Wiedergabe gekürzt.

- (1) *„Als Eigentümer (...) sind wir (...) von der geplanten Maßnahme M5, Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens (...) betroffen. Wir stellen fest, dass die bezeichnete Maßnahme die ohnehin angespannte Grund- und Oberflächenwassersituation in Teilen des Wohngebietes Spargelweg weiter verschärfen würde. In der Vergangenheit führte anstehendes Schichtenwasser insbesondere nach langanhaltenden und somit in Summe ergiebigen Niederschlägen wiederholt zu Wassereinbrüchen in den Keller unseres Hauses. Die Sohle unseres Kellers liegt nach den Planungsunterlagen der Baugenehmigung bei 93,65 m ü. HN. Mit dem Stauziel des unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze geplanten Regenrückhaltebeckens von 94,00 m ü. HN wird sich der hydrostatische Druck in Bezug auf unseren Keller bei außerordentlichen Niederschlagsereignissen zusätzlich erhöhen. Der nördlich an die Grundstücke Spargelweg (...) angrenzende und in das vorhandene Regenrückhaltebecken übergehende Graben dient der Ableitung des Oberflächenwassers der genannten Grundstücke. Der Graben und die entsprechenden Einleitungsstellen sind in vorhandener Form und Funktion vollständig zu erhalten und die Zugänglichkeit der Einläufe zu gewährleisten.“*
- (2) *Desweiteren ist der Eingriff in den das Wohngebiet Spargelweg nördlich begrenzenden Gehölzstreifens zu überdenken. Insbesondere halten wir das Fällen einer der in Dreiergruppe auf der Ecke stehenden Eschen für unnötig. Der Verlauf des vorhandenen zum geplanten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gehölzstreifens kann entsprechend angepasst werden.*
- (3) *Wir schlagen vor, die Planung der Maßnahme M5 grundlegend zu überarbeiten. Aus unserer Sicht, wäre eine Ableitung des Oberflächenwassers des neuen Baugebietes entlang des geplanten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weges direkt in Richtung Diemitzer Graben sowie die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in dessen unmittelbarer Nähe ohne Weiteres möglich.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Aufgrund der Einwendungen werden die Festsetzungen für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens (RRB) dahingehend verändert, dass der vorhandene Graben aus der Fläche für die Anlage des neuen RRB heraus genommen wird. Veränderungen an dem Entwässerungsgraben, der in dieser Teilfläche liegt, sind somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Graben von der Planung wird daher nicht beeinträchtigt.

Da das RRB kein Versickerungsbecken ist, sondern nur der Rückhaltung des Regenwassers dient, kann eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch den Wasserstand im Becken grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bezüglich der möglichen Auswirkungen der Bebauung und des zusätzlichen Regenrückhaltebeckens auf das Grundwasser in der Umgebung wurde durch das Ingenieurbüro GEOS Freiberg eine hydrogeologische Stellungnahme<sup>2</sup> erarbeitet, die zu fol-

---

<sup>2</sup> GEOS GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben", Freiberg/ Halle (S.), April 2014  
Abwägungsbeschluss

genden Ergebnissen kommt: „Dem geplanten Erweiterungsvolumen des Beckens liegt eine 10-jährige Bemessungsreihe mit einer maximalen Einstauhöhe von 94,00 m NHN zu Grunde. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann es auf Grund der Teufenlage der Rigolenausläufe im Beckenbereich zu einem Rückstau und damit zu einem kurzzeitig behinderten Ablauf kommen. Ein Rückstau in die Rigole wird im Istzustand durch vorhandene Drosselklappen behindert, welche auch zukünftig dieser Funktion gerecht werden sollten. Eine Verschlechterung der Gesamtsituation ist durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten. Bei Nichterreichen der maximalen Einstauhöhe sollten sich sogar Verbesserungen für das Gesamtgebiet einstellen, da eine Erweiterung in Form einer Geländevertiefung immer eine Dränagewirkung des höheren Geländes nach sich zieht.“

Durch die hydrogeologische Stellungnahme wird somit nachgewiesen, dass die Befürchtungen bezüglich des Grundwassers und Stauwassers unbegründet sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für die Eigentümer der vorhandenen Wohngebäude durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen der hydrogeologischen Situation eintreten werden.

Zu (2) Aufgrund der vorgenannten Veränderung des RRB besteht im Rahmen der Umsetzung die Möglichkeit, die vorhandenen Bäume auf dem Flurstück 1482 teilweise zu erhalten. Soweit sie nicht erhalten werden können, wird dem Investor im Erschließungsvertrag aufgegeben, diese umzupflanzen.

Zu (3) Für die Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Anschluss an das vorhandene Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.2 erforderlich und, wie zu (1) bereits dargelegt, auch hydrogeologisch unbedenklich. Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegt der Diemitzer Graben im Norden des Gebietes außerdem zu hoch, um das Regenwasser hier im Freigefälle einleiten zu können. Die ständige Betreibung eines Regenwasserpumpwerkes würde erstens einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen, da sich die Entwässerung im Freigefälle, wie oben dargelegt, unbedenklich darstellt. Zweitens stellt eine Regenentwässerung mittels Pumpen immer ein zusätzliches Risiko dar, da Pumpen ausfallen können und somit vorübergehend Überflutungsgefahren möglich sind.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Nr. (1) in der Planzeichnung (Teil A) berücksichtigt sowie zu Nr. (2) in der Planzeichnung (Teil A) nur teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zu Nr. (3) in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.

### **2.3.2 Stellungnahme Nr. 2 vom 09.02.2014:**

Grundstücksbezogene Angaben sind aus Gründen des Datenschutzes in der nachfolgenden Wiedergabe gekürzt.

*„Gegen den Bebauungsplan 70.3, Büschdorf Nord-Ost 11, Am Diemitzer Graben‘ - Entwurf vom 25.10.2013 legen hiermit die Unterzeichner Widerspruch ein. Die geplante Bebauung entsprechend Bebauungsplan Nr. 70.3 hätte im Falle ihrer Realisierung wesentliche Auswirkungen auf Bewohner im Spargelweg/Rettichweg des östlich angrenzenden Wohngebiets in Halle-*

*Büschdorf. Der veränderte Entwurf enthält im Gegensatz zum Vorentwurf vom 23.04.2013 für die Bewohner des Wohngebiets "Spargelweg" Verschlechterungen und Beeinträchtigungen der Wohnsituation hinsichtlich*

- *erhöhter Verkehrsbelastung/ Verkehrslärm im Spargelweg/Rettichweg und*
- *erhöhtem Stand von Grundwasser/Schichtenwasser im gesamten Wohngebiet.*

- (1) *Das Wohngebiet ‚Spargelweg‘ wurde durch die Stadt Halle für eine Wohnbebauung erschlossen und die Parzellen als Grundstücke in ruhiger, naturnaher Lage verkauft. In einem im Zusammenhang mit den Bauanträgen verbindlich übergebenen Bauherrenhandbuch der Stadt Halle (Stand Dezember 1999) wurde im Pkt. 3. - Städtebauliche Gestaltung - als Grundsatz für die Bebauung des Wohngebiets folgende Aussage getroffen: ‚Die Gestaltungsbelegungen gehen davon aus, eine räumlich eigenständige Siedlung im Norden der gewachsenen Ortslage Büschdorf mit direktem Bezug zur angrenzenden Landschaft zu schaffen.‘ Festlegungen des ‚Bauherrenhandbuchs‘ wurden in der Folge auch Bestandteil der Grundstückskaufverträge mit der Stadt Halle. Dort ist für die zukünftigen Eigentümer aus den Planzeichnungen nicht erkennbar, dass beabsichtigt ist, den Spargelweg später für eine Verkehrsanbindung in westlicher Richtung zu öffnen. Im angefügten Gestaltungsplan wird durch textliche Bemerkungen eine Öffnung nur für Rad - und/oder Fußwege angemerkt.*

*Die nach dem B-Plan 70.3 geplanten Baumaßnahmen würden den Charakter unseres Wohngebiets verändern, beeinflussen die Wohnqualität sehr negativ und können gegebenenfalls die vorhandene Grundwassersituation mit erheblichen Auswirkungen auf die Anwohner beeinflussen.*

*Nachfolgend eine detaillierte Betrachtung zu den Festlegungen im B-Plan, die zum Widerspruch führen und wo veränderte oder bereits aufgezeigte Alternativlösungen zur Anwendung kommen müssen.*

- (2) **Zu 8. Stadttechnische Erschließung, 8.1 Regenwasser**  
*Im Gegensatz zum Erstentwurf des Bebauungsplans 70.3 vom 23.04.2013 wird für die Regenentwässerung kein Muldensystem, sondern die verzögerte Einleitung des anfallenden Regenwassers über vorhandene Regenrückhaltebecken in den Diemitzer-Graben/Reide vorgesehen, weil die HWA für das neue Baugebiet neuerdings die Pflege von Muldensystemen, im Gegensatz zum angrenzenden Wohngebiet Spargelweg, in dem die gesamte Dachentwässerung über dieses System erfolgt, ablehnt. Die Ableitung über dieses System war auch dadurch notwendig, weil zu diesem Zeitpunkt die Entwässerung über die Kanalisation in der Delitzscher Straße aufgrund der begrenzten Kapazität nicht möglich war. In der Zwischenzeit ist die gesamte Kanalisation im Zuge des kompletten Ausbaus der Delitzscher Straße grundhaft erneuert worden, so dass eine Entsorgung des Regenwassers für das neue Wohngebiet über diesen Kanal, bezüglich der Kapazität, kein Problem sein dürfte.*
- Wir sprechen diesen Sachverhalt hier an, weil die geplante Variante Auswirkungen auf das Wohngebiet ‚Spargelweg‘ haben kann.*
- Im Wohngebiet ‚Spargelweg‘ war es vor allem im westlichen Bereich möglich, Häuser mit Keller zu errichten. Dies wurde in großem Umfang genutzt. Durch den hohen Grund- und Schichtenwasserstand (gespanntes Grundwasser) sind durch die Eigentümer für die Errichtung ihrer Gebäude, speziell hier der Keller, zum Teil nach Anfertigung von Gutachten zur Grundwasserproblematik (auch durch Empfehlungen im ‚Bauherrenhandbuch‘ empfohlen) auf den Grundstücken und an den Gebäuden Maßnahmen getroffen worden, um die*

*bauliche Ausführung der Keller der konkreten Grundwassersituation anzupassen.*

*Durch die geplante Ableitung des Regenwassers über ein zusätzlich zu errichtendes Rückhaltebecken am nordwestlichen Rand unseres Wohngebiets besteht die Befürchtung, dass sich im Zuge dieses Konzepts die Grund- und Schichtenwassersituation verändert und für die Bausubstanz der Häuser mit Keller massive Folgen durch erhöhtes und vermehrtes Grundwasser entstehen. Dies könnte auch zu erhöhten Aufwendungen bei der Trockenhaltung der Häuser/ Keller (Drainagemaßnahmen) oder im ungünstigen Falle zu nassen Kellern und Schädigung der Bausubstanz führen. Diese Befürchtung wird auch durch die über 10-jährige Erfahrung mit dem Anfall des Schichtenwassers (gespanntes Grundwasser ab etwa 1,5 m Tiefe) auf den entsprechenden Grundstücken genährt.*

*Der Anfall des Schichtenwassers ist jeweils nach Jahreszeit, Niederschlagsmenge und allgemeinem Witterungsverlauf oder anderen uns unbekanntem Einflussfaktoren in sehr großen Mengen oder auch gar nicht (Sommer) zu verzeichnen. Darüber hinaus wird ja bereits in der Stellungnahme des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen - Anhalt, Flussbereich Merseburg festgestellt, dass das Aufnahmevermögen der Reide bereits erschöpft ist und eine Ableitung in den Diemitzer Graben, der in die Reide mündet, nur gedrosselt und verzögert erfolgen darf. Dies führt dann dazu, dass das Wasser im neu zu errichtenden Rückhaltebecker länger steht und versickert, mit gegebenenfalls negativen Auswirkungen auf die Höhe des Grundwasserstands in den angrenzenden Grundstücken des Spargelwegs. Aufgrund der geschilderten Bedingungen fordern wir deshalb entweder*

- *Die Regenentwässerung des geplanten Baugebiets über die vorhandene Kanalisation zu realisieren*

*oder*

- *eine Unbedenklichkeitserklärung abzugeben, die beinhaltet, dass die geplante Entwässerung die Grundwasser-/ Schichtenwassersituation bezüglich betroffener Grundstücke des Wohngebiets ‚Spargelweg‘ keine Erhöhung des Grundwasserspiegels oder eine Zunahme der anfallenden Menge an Wasser (Schichtenwasser) zur Folge hat bzw. entsprechende Kosten für entstehende Mehraufwendungen der Eigentümer bei Eintreten dieser Situation durch die Stadt ausgeglichen werden.*

**(3) Zu 5.2 Verkehrsanbindung**

*Die Verkehrsanbindung des Plangebiets soll komplett über den Spargelweg erfolgen. Dazu liegt eine verkehrstechnische Untersuchung vor, die die beiden Varianten der Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz, entweder über den Knotenpunkt Delitzscher Straße/ Käthe-Kollwitz-Straße oder den Knotenpunkt Delitzscher Straße/Spargelweg, hinsichtlich Leistungsfähigkeit und verkehrlicher Belange bewertet und überprüft hat.*

*Als Ergebnis dieser Untersuchung wird die Verkehrsanbindung des Plangebiets 70.3 komplett über den Knotenpunkt Delitzscher Straße/Spargelweg empfohlen. Beide Varianten sind zwar lt. Gutachten grundsätzlich möglich, unterscheiden sich aber durch höhere bauliche Aufwendungen für den Knotenpunkt Delitzscher Straße/Käthe-Kollwitz-Straße. Aus der Ermittlung der Verkehrszahlenbasis ist festzustellen, dass für den Spargelweg keine aktuellen Verkehrsdaten vorliegen bzw. keine repräsentative Zählungen durchgeführt wurden. Die jetzige und zukünftige Belastung ergibt sich aus reinen Hochrechnungen und Annahmen zum möglichen Verkehrsaufkommen, wobei unterschiedliche Ansätze entsprechend der zugrunde gelegten Bewertungskriterien (Nettowohndichte, Wohnfläche Bewohner) zum Ansatzkom-*

men.

In das Gutachten wurde allerdings nur die geplante Bebauung des BA 1 Teilbereich 70.3): mit 42 WE à ca. 100 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Nördlich davon könnte mit der Realisierung des BA 2 (Teilbereich 70.4): à ca. 30 WE die Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße nochmals fast verdoppelt werden. Für die Beurteilung der Verkehrssituation unter Negierung des BA2 an den möglichen Knotenpunkten ist dies eine bewusst kurzsichtige Vorgehensweise der Verkehrsexperten und Planer der Stadt und braucht hier hinsichtlich der Zielstellung nicht weiter kommentiert zu werden. Für die zukünftige Situation bezüglich Fahrzeugaufkommen und damit auch Lärm- und Schadstoffbelastung des Spargelwegs ist dies unbedingt zu berücksichtigen und nicht nachzuvollziehen, dass man in der Betrachtung die mittelfristige Entwicklung einfach ignoriert und damit die Messwerte schönfärbt. Im benachbarten Baugebiet Bierrain/Diemitzer Graben war diesbezüglich auch zu beobachten, wie nach Realisierung des ersten Bauabschnitts innerhalb kürzester Zeit der daran nördlich anschließende zweite Bauabschnitt bebaut wurde. Auch dieses Praxisbeispiel zeigt die Notwendigkeit, die Verkehrs- und Schallbetrachtungen nicht isoliert vorzunehmen, nur um bessere Ergebnisse zu erhalten.

Für ein zukünftiges Siedlungsgebiet mit über 150 Einfamilienhäusern ist es sicherlich auch nicht optimal, eine einzige Straße als Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum zu haben, speziell auch im Havariefall für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr etc. Vergleichsweise gibt es für das Wohngebiet Bierrain/Diemitzer Graben mehrere Zugänge zur Delitzscher Straße bzw. auch noch einen Zugang über die Fiete-Schulze Straße.

- (4) Eine weitere negative Beeinflussung für die Bewohner des Spargelwegs ist die über einen längeren (mehrjährigen) Zeitraum zu erwartende Verschmutzung der Fahrbahn in der Bauphase des Plangebiets, speziell bei Erd- und Baustofftransporten. Hier muss kritisch angemerkt werden, dass der zu erwartende Baustellenverkehr bei den Gutachten zur verkehrstechnischen und der schalltechnischen Untersuchung keinerlei Berücksichtigung fand. Darüber hinaus ist durch die Belastung durch den Baustellenverkehr mit weiteren Schäden an der Straße zu rechnen. Wer übernimmt dafür die Kosten? Der Asphaltbelag ist bereits jetzt an mehreren Stellen quer über die Fahrbahn gerissen, seit dem Bau der Straßenbahndaltestelle in 2012. Im Übrigen ist der Erschließungsbeitrag für die verkehrstechnische und sonstige Erschließung komplett über den Grundstückspreis durch die Bewohner/Eigentümer erbracht worden und im Gegenzug wird nun durch die Stadt Halle eine massive Verschlechterung unserer Wohnsituation geplant. Auch sollte für die Stadt als Grundstückseigentümer von Interesse sein, dass der Wert der noch freien, vollständig erschlossenen Grundstücke, die unmittelbar an der Erschließungsstraße liegen, weiter sinken wird und dies negative Auswirkungen auf einen möglichen Verkauf haben kann.

Für die Anwohner des Abschnitts des Spargelwegs, der in seiner westlichen Verlängerung geöffnet und als Erschließungsstraße dienen soll, müssen wir feststellen, dass sich die Verkehrsbelastung mindestens verdoppeln wird. Das ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung des Wohngebiets am Spargelweg mit ca. 80 WE, plus 42 geplanten WE nach B-Plan 70.3 BA1 und nochmals 30 WE die im BA2 hinzukommen. Dies ist nach über 10 Jahren des Bestehens des Wohngebiets eine wesentliche Verschlechterung der Wohnsituation- und Qualität für die betroffenen Bewohner. Die geplante Öffnung steht auch im Widerspruch zu dem ursprünglichen Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 70.2. In Punkt 3.1 -Städtebauliches Zielkonzept -, wie schon eingangs angeführt, wurde vermerkt: „Das städtebauliche Ent-

wurfskonzept geht nach Analyse der planerischen Randbedingungen davon aus, eine räumlich eigenständige Siedlung im Norden der gewachsenen Ortslage Büschdorf zu schaffen.'

(5) **Zu 4.7 Schallbelastungen/Emissionen**

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets soll komplett über die Öffnung des Spargelwegs (jetzt noch Sackgasse) in westlicher Richtung erfolgen. Das wird für die Bewohner dieses Straßenabschnitts neben der erhöhten Verkehrsbelastung auch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsgeräusche und Emissionen führen. Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3461/13, vor, in der die Geräuschsituation von den Emittenten Straßenverkehr und Schienenverkehr für das Plangebiet und für die benachbarten Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplans 70.2 (Spargelweg) ermittelt und dargestellt wurde. Die Werte wurden rein rechnerisch ermittelt und nicht durch Schallmessungen vor Ort gewonnen. Die nachfolgenden Bemerkungen beziehen sich nur auf die schalltechnischen Aussagen zur Öffnung des Spargelwegs als zukünftige Erschließungsstraße.

Die im Gutachten dargestellten Werte sind sicher nach den rechtlich vorgeschriebenen Vorschriften, Normen und Richtlinien ermittelt worden, aber die aus den übergebenen Unterlagen zur Berechnung verwendeten Basiswerte (2.2 Übergebene Unterlagen) sind nach unserer Meinung unvollständig oder im falschen Kontext angewandt worden.

Als Emittenten werden nur der Straßenverkehr und der Schienenverkehr (Straßenbahn) in die Betrachtung einbezogen. Das Wohngebiet Spargelweg ist aber auch durch intensiven Fluglärm am Tag und in der Nacht betroffen. Diese Lärmbelastung kann hier nicht grundsätzlich ausgeklammert werden.

In die Berechnungen für die Verkehrsbelastung durch Kfz des Plangebiets und den geöffneten Spargelweg wurden 251 Kfz/24h angenommen. Basis dafür sind wiederum die 42 geplanten WE im Bauabschnitt 1. Schon jetzt ist bekannt, dass am nördlichen Rand des Plangebiets in einem Bauabschnitt 2 weitere 30 WE errichtet werden können und sollen. Für diesen Bauabschnitt liegt offenbar ebenfalls eine verkehrstechnische Untersuchung (Teilbereich 70.4) vor. Wenn für die Berechnung der Emissionsspiegel für die Emissionsquelle "Delitzscher Straße" und die "Käthe-Kollwitz Straße" Zählwerte und Prognosewerte für das Jahr 2025 übergeben wurden und zu Grunde gelegt werden, muss die Bebauung des Teilbereichs 70.4 natürlich in die Berechnungen mit einfließen. Alles andere erscheint als ziemlich kurzsichtig und ignorant.

Für die Erschließungsstraße und den Abschnitt des Spargelwegs bis zur Delitzscher Straße wurden für die Berechnung im Pkt. 5.2 -Straßenverkehr DTV-Werte übergeben.

Die prozentuale Verteilung des LKW-Verkehrs wird der DIN 18005 Teil 1 entnommen. Hier bleibt völlig der komplette Baustellenverkehr für die Erschließung und Bebauung unberücksichtigt. Dabei ist bei der geplanten Größenordnung von zusätzlichen Verkehrsbewegungen über mehrere Jahre (Zeitdauer bei der Bebauung des gegenüberliegenden Baugebiets Bierrain/Diemitzer Graben) auszugehen. Weiterhin wurden die Verkehrsströme aus dem Plangebiet im Berechnungsmodell bis zur Delitzscher Straße beibehalten und nicht mit den Verkehrsströmen auf dem Spargelweg addiert. Die Emissionsaddition erfolgte dann rechnerisch am Immissionsort. Dies scheint eine weitere Annahme zu sein, die den ermittelten Geräuschpegel weiter absenken soll. Wenn täglich 251 Fahrzeuge zusätzlich durch den Spargelweg fahren, so ergibt das eine andere Belastung, als wenn diese

*schalltechnisch von der Delitzscher Straße (aus ca. 100 m Entfernung) in die Berechnung einbezogen wird. Im Entwurf B-Plan 70.3 wird im Pkt. 4.7 - Schallbelastung - davon ausgegangen, dass bis in eine Tiefe von ca. 80 Meter, ab der Delitzscher Straße, die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts überschritten werden. Es ist nun anzunehmen, dass bei Berechnung mit einem realistischen Ansatz und unter Berücksichtigung des Verkehrs über die Erschließungsstraße die Werte im Spargelweg ebenfalls regelmäßig über den Immissionsgrenzwerten liegen. Diese Vermutung wird auch durch den Verlauf der Isophonenlinie 55 dB(A) (Linie gleichen Schallimmissionspegels) im Bebauungsplan 70.2 gestützt, die damals schon relativ nah an dem Teil des Spargelwegs lag, der jetzt als Erschließungsstraße dienen soll. Es geht uns hier nicht vordergründig um einen Anspruch auf Lärmvorsorge, sondern aufzuzeigen, welche negativen Auswirkungen die gewählte Variante auf die Anwohner haben wird. Im Schallgutachten wird in Tabelle 5, Verkehrsgeräusche außerhalb des Plangebiets für die IST-Situation (Vorbelastung Verkehr) und Erschließungsvarianten V1 und V2' in Zeile 5 die Differenz vom Zustand alt zum Zustand neu bei Öffnung des Spargelwegs als Erschließungsstraße angegeben. Obwohl nach unserer Meinung der Ansatz der Anzahl der Verkehrsbewegungen nicht der Realität entspricht, ergibt sich für die Messpunkte 1007 und 1008 sowohl tags als auch nachts eine Zunahme der Immissionswerte von 10 bis 15,8 dB(A) je nach Geschoss. Das Maß zur Beschreibung der Stärke eines Schallereignisses ist der Schalldruckpegel. Als Faustformel gilt, dass 10 dB(A) Unterschied etwa als doppelte bzw. halbe Lautstärke wahrgenommen wird. Auch dies soll nochmals verdeutlichen, welche negativen Auswirkungen die geplanten Maßnahmen für die Bewohner des Spargelwegs auslösen.*

### **Zusammenfassung**

*Wir fordern die Planungsverantwortlichen unserer Stadt auf, die Anbindung des Plangebiets nicht über die Öffnung des Spargelwegs zu realisieren und zur aufgezeigten Grundwasserproblematik eine Aussage zu treffen. Wir hoffen in diesem Zusammenhang auf Unterstützung der Stadt für den Erhalt der Wohnqualität für alle Bewohner im städtischen Wohngebiet Spargelweg, um bereits in der Planungsphase Entwicklungen zu vermeiden, wie sie z. Bsp. im benachbarten Wohngebiet für Bewohner im Bierrain/Dübener Straße entstanden sind. Hier hat die Stadtverwaltung Verständnis und Lösungen angekündigt. Das erwarten wir natürlich auch für unser Wohngebiet.*

- (6) *Die in diesem Schreiben dargelegten Vorbehalte und Hinweise sind bereits grundsätzlich in einer Stellungnahme vom 17.05.2013 zum Vorentwurf B-Plan 70.3 (...) benannt worden und Ihnen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zugegangen. Leider waren diese Hinweise für die im Prozess Beteiligten und Verantwortlichen nicht abwägungsrelevant im Gegensatz zu den Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, wie Unternehmen, Institutionen, Behörden, Ämter etc., deren Forderungen weitestgehend im korrigierten Entwurf berücksichtigt wurden. Die Bürgerbeteiligung im Planungsverfahren erschöpfte sich mit der Eingangsregistrierung der Stellungnahme aber als reine Formalie ohne jegliche Akzeptanz von Seiten der Stadtplanung. Es entsteht leider der Eindruck, dass die Finanzinteressen des Investors, der Stadt und der weiterbeteiligten Institutionen keinen Raum für die Interessen betroffener Bürger lassen. Noch können diese Planungen korrigiert werden. Wir erwarten zumindest eine Abwägung und Diskussion unserer Forderungen, um gegebenenfalls weitere Schritte zu vermeiden, die die Bestätigung des Bauplans verzögern könnten.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Der Begriff einer räumlich eigenständigen Siedlung bedeutet, dass die verschiedenen Siedlungsansätze hier nicht unmittelbar aneinander grenzen. Dies wird mit dem geplanten Grünzug, der zwischen dem vorhandenen Baugebiet Spargelweg und dem geplanten Gebiet liegt, auch gewährleistet. Die naturnahe Lage in Richtung Norden wird durch die Planungen des neuen Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

Das zitierte Bauherrenhandbuch hatte das Ziel, die Bebauungsmöglichkeiten und –vorgaben innerhalb des Baugebietes zu erläutern. Grundlage der Siedlungsentwicklung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70.2, 1. Änderung. Dieser setzt eine bis zu seiner westlichen Plangebietsgrenze reichende öffentliche Verkehrsfläche fest, die somit die Weiterführung einer öffentlichen Straße zulässt. Der Spargelweg wurde jedoch nicht bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 70.2, 1. Änderung vollständig ausgebaut. Der Eintrag „Rad- und Fußwegverbindung“ in den Gestaltungsplänen zum Bebauungsplan bezieht sich auf eine Verbindung zu dem weiter westlich angrenzenden Baugebiet 70.1 Bierrain/ Greppiner Straße, die jedoch nicht umgesetzt wurde. Die vorgenannten Angaben stehen dem jetzt vorgesehenen Vollausbau der Straße innerhalb der rechtswirksam festgesetzten Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 70.2, 1. Änderung nicht entgegen.

Bezüglich der möglichen Auswirkungen der Bebauung und des zusätzlichen Regenrückhaltebeckens auf das Grundwasser in der Umgebung wurde durch das Ingenieurbüro GEOS Freiberg eine hydrogeologische Stellungnahme<sup>3</sup> erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt: „Dem geplanten Erweiterungsvolumen des Beckens liegt eine 10-jährige Bemessungsreihe mit einer maximalen Einstauhöhe von 94,00 m NHN zu Grunde. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann es auf Grund der Teufenlage der Rigolenausläufe im Beckenbereich zu einem Rückstau und damit zu einem kurzzeitig behinderten Ablauf kommen. Ein Rückstau in die Rigole wird im Istzustand durch vorhandene Drosselklappen behindert, welche auch zukünftig dieser Funktion gerecht werden sollten. Eine Verschlechterung der Gesamtsituation ist durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten. Bei Nichterreichen der maximalen Einstauhöhe sollten sich sogar Verbesserungen für das Gesamtgebiet einstellen, da eine Erweiterung in Form einer Geländevertiefung immer eine Dränagewirkung des höheren Geländes nach sich zieht.“

Durch die hydrogeologische Stellungnahme wird somit nachgewiesen, dass die Befürchtungen bezüglich des Grundwassers und Stauwassers als Folge der Einrichtung des RRBs unbegründet sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für die Eigentümer der vorhandenen Wohngebäude durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen der hydrogeologischen Situation eintreten werden.

Zu 2): Die Anregung geht von der Annahme aus, das Regenwasser könne aufgrund entsprechender Kapazitätserweiterungen vollständig in den Hauptsammler Delitzscher Straße eingeleitet werden. Diese Annahme trifft nach den Angaben der HWS zur Auslastung dieses Sammlers nicht zu. Nur das Schmutzwasser kann in die Kanalisation abgeleitet werden.

---

<sup>3</sup> GEOS GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben", Freiberg/ Halle (S.), April 2014

Da das Regenrückhaltebecken (RRB) kein Versickerungsbecken ist, sondern nur der Rückhaltung des Regenwassers dient, kann eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch den Wasserstand im Becken grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bezüglich der möglichen Auswirkungen der Bebauung und des zusätzlichen Regenrückhaltebeckens auf das Grundwasser in der Umgebung wurde durch das Ingenieurbüro GEOS Freiberg eine hydrogeologische Stellungnahme<sup>4</sup> erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt: „Dem geplanten Erweiterungsvolumen des Beckens liegt eine 10-jährige Bemessungsreihe mit einer maximalen Einstauhöhe von 94,00 m NHN zu Grunde. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann es auf Grund der Tiefenlage der Rigolenausläufe im Beckenbereich zu einem Rückstau und damit zu einem kurzzeitig behinderten Ablauf kommen. Ein Rückstau in die Rigole wird im Istzustand durch vorhandene Drosselklappen behindert, welche auch zukünftig dieser Funktion gerecht werden sollten. Eine Verschlechterung der Gesamtsituation ist durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten. Bei Nichterreichen der maximalen Einstauhöhe sollten sich sogar Verbesserungen für das Gesamtgebiet einstellen, da eine Erweiterung in Form einer Geländevertiefung immer eine Dränagewirkung des höheren Geländes nach sich zieht.“

Durch die hydrogeologische Stellungnahme wird somit nachgewiesen, dass die Befürchtungen bezüglich des Grundwassers und Stauwassers als Folge der Einrichtung des RRBs unbegründet sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für die Eigentümer der vorhandenen Wohngebäude durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen der hydrogeologischen Situation eintreten werden.

Zu (3): Die verkehrstechnische Untersuchung<sup>5</sup> erklärt im Kapitel 3.1 (Grundverkehrsbelastung im Untersuchungsraum) auf Seite 8, dass für den Untersuchungsraum keine aktuellen Analysebelastungen vorlagen und dass im Bearbeitungszeitraum der Untersuchung die Delitzscher Straße noch nicht wieder vollständig für den Verkehr freigegeben war und die Sommerferien bereits begonnen hatten, was die Erhebung repräsentativer Verkehrsbelastungen durch Verkehrszählungen ausschloss. Deshalb wurde auf Analyse- und Prognosebelastungen, einschließlich einer darauf aufbauender Bewertungsbelastung, aus dem Verkehrsdatenmodell der Stadt Halle sowie auf die Knotenstromzählungen des Nachbarknotens Delitzscher Straße/Käthe-Kollwitz-Straße Bezug genommen. Die höchste dieser Belastungen wurde dann für die verkehrliche Bewertung des Analysefalls verwendet. Die durch das geplante Wohngebiet zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden in der verkehrstechnischen Untersuchung nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ ermittelt. Grundlage dafür sind Angaben des B-Plan-Gebietes Nr. 70.2. Hierbei wurden drei nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ mögliche Berechnungsansätze für die Abschätzung der Einwohnerzahl des Wohngebietes verwendet und gegenübergestellt. Das höchste Ergebnis wurde dann im Weiteren für die Ermittlung des Quell- und Zielverkehrs benutzt. Es wurde jeweils vom ungünstigsten Fall ausgegangen und somit kann von der möglichst sicheren Berücksichtigung der privaten sowie öffentlichen Belange ausgegangen werden.

---

<sup>4</sup> GEOS GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben", Freiberg/ Halle (S.), April 2014

<sup>5</sup> Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan: VSC Verkehrs-System-Consult Halle GmbH, Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 70 (...) Teilbereich 70.3; Halle, Juli 2013

Eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 70.3 durch einen zweiten Bauabschnitt ist nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan sieht keine bauliche Entwicklung über den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.3 hinaus vor. Die Stadt Halle verfolgt derzeit auch nicht die Absicht, den Flächennutzungsplan diesbezüglich zu ändern. Ein größer gefasstes Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 70.3 mit der dazu erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung des Bebauungsplanes verworfen. Diesbezügliche Überlegungen der Einwender sind somit unbegründet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans Nr. 70.1 „Wohnbebauung Halle-Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben“ entwickelte der Investor das geplante Wohngebiet in zwei Bauabschnitte. Für den B-Plan Nr. 70.3 ist wie bereits aufgeführt keine Erweiterung über den Plangeltungsbereich geplant.

Zu (4): Für die Durchführung der Erschließungsarbeiten im geplanten Baugebiet wird die Einrichtung einer Baustellenstraße von der Delitzscher Straße geprüft, um das Wohngebiet Spargelweg vom Baustellenverkehr weitestgehend zu entlasten. Hiermit soll den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner des Baugebietes Spargelweg nachgegangen werden. Die Übernahme der Kosten für den Ausbau und die Erweiterung des Spargelweges ist vom Investor zu übernehmen und wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt. Diese Regelungen haben allerdings für den Bebauungsplan keine Festsetzungsrelevanz.

Eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 70.3 durch einen zweiten Bauabschnitt ist nicht vorgesehen. Diesbezügliche Überlegungen der Einwender sind unbegründet.

Eine Belastung der Anwohner des Spargelweges durch Erschließungskosten, die für die Anbindung für den Ausbau des Spargelweges des Plangebietes 70.3 anfallen, ist nicht vorgesehen. Die Erschließungskosten des Plangebietes sind vollständig durch den privaten Erschließungsträger zu übernehmen.

Eine abwägungserhebliche Verschlechterung der Wohnsituation findet durch eine Bebauung benachbarter Grundstücke grundsätzlich nicht statt, wenn die einzelnen Belastungen, wie im vorliegenden Fall, dem gesetzlichen Rahmen entsprechen. So sind insbesondere zusätzliche Verkehrsmengen aus Ziel- und Quellverkehren unbedenklich, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV wie hier vorliegend eingehalten werden.<sup>6</sup>

In der Begründung unter Punkt 3.5 Verkehrserschließung zum Bebauungsplan Nr. 70.2 wird die Reserve für einen späteren Anschluss nach Westen erwähnt und ist durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 70.2 vorgehalten. Der Begriff der räumlich eigenständigen Siedlung bedeutet, dass die verschiedenen Siedlungsansätze hier nicht unmittelbar aneinander grenzen. Ziel war es, auch durch die räumliche Zäsur der Delitzscher Straße im Norden ein eigenständiges Wohngebiet zu schaffen. Dies wird mit dem geplanten Grünzug, der zwischen dem vorhandenen Baugebiet Spargelweg und dem geplanten Gebiet liegt, auch weiterhin gewährleistet.

Zu (5): Eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 70.3 durch einen zweiten Bauabschnitt ist nicht vorgesehen. Diesbezügliche Überlegungen der Einwender sind unbegründet. Das vorliegende Gutachten entspricht dem geplanten Bebauungsumfang.

---

<sup>6</sup> Zusammenfassung nach goritzka akustik: Schalltechnische Untersuchung 3279-12, 7 Zusammenfassung, 31.07.2013  
Abwägungsbeschluss

Die Verkehrszahlen für die Delitzscher Straße berücksichtigen in der Prognose sowohl die Verkehrszunahmen durch die geplante Bebauung als auch geplante Veränderungen im Straßennetz. Im Gutachten wurde hier der ungünstigste Prognosefall, ohne Entlastungen durch den Bau der A 143 zugrunde gelegt. Ferner wurde festgestellt, dass die Immissionswerte am Spargelweg sich durch die geplante Anbindung gegenüber der Vorbelastung um max. 0,8 dB(A) erhöhen. Maßgeblich ist hier der Vergleich der Prognosebelastung aus der Zeile „Beurteilungspegel V5“ mit der summierten Vorbelastung aus der Zeile „Vorbelastung Verkehr“ aus Tabelle 5 des Gutachtens a.a.O. am jeweiligen Immissionsaufpunkt und nicht, wie vom Einwender wohl irrtümlich angenommen, ein Vergleich mit den Beiträgen einzelner Schallquellen zu dieser summierten Vorbelastung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig-Halle, in dem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Summierung des Fluglärms mit dem Straßen- und Schienenverkehrslärm ist nach den einschlägigen Regelwerken in einer Schallimmissionsprognose nicht zulässig und kann daher hier nicht vorgenommen werden.

Für die Durchführung der Erschließungsarbeiten im geplanten Baugebiet wird die Einrichtung einer Baustellenstraße von der Delitzscher Straße geprüft, um das Wohngebiet Spargelweg vom Baustellenverkehr weitestgehend zu entlasten. Hiermit soll den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner des Baugebietes Spargelweg nachgegangen werden. Der Baustellenverkehr kann nicht in die Untersuchungen miteinbezogen, da dieser nur von temporärer Dauer ist. Das ist es für den Bebauungsplan nicht festsetzungsrelevant.

Zu (6): Nach § 1 Absatz 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahme erfolgen wie erläutert auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen, insbesondere des Baugesetzbuchs.

Der Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“ sah eine Anbindung über die Delitzscher Straße/ Käthe-Kollwitz-Straße vor. Im Rahmen der Auslegung des Vorentwurfes und der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange im Mai 2013 sind Stellungnahmen, wie in der vorliegenden Stellungnahme 2 richtig dargestellt, eingegangen, die erhebliche Einwände dieser Erschließungslösung vorbrachten. Daher wurde die zweite Erschließungsvariante über den vorhandenen Knoten Spargelweg/ Delitzscher Straße gutachterlich geprüft. Das Schall- sowie das Verkehrsgutachten kamen zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen von max. 251 Kfz täglich für das gesamte Baugebiet 70.3 gemäß der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen verträglich und verkehrssicher über den Spargelweg abgewickelt werden kann. Des Weiteren entstehen schalltechnisch keine problematischen Belastungen durch die Erschließung des geplanten Wohngebietes über den bestehenden Spargelweg. Daraus resultierte das Ergebnis im B-Planentwurf, die Erschließung über den Spargelweg anzulegen.

Nach Abschluss der Offenlage des B-Planentwurfes sind alle bisher im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen zu bewerten und die betroffenen Belange werden untereinander gewichtet. Daraus resultiert die in dieser Vorlage erläuterte Abwägungsentscheidung mit den Stellungnahmen der Stadtverwaltung. Die Entscheidung der Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Halle.

Für den Bebauungsplan Nr. 70.3 und die sachgerechte Bewertung der einzelnen Stellungnahmen untereinander heißt das, dass vor allem zum Thema Erschließung alle Belange betrachtet werden müssen.

Es wurde festgestellt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Baugebietes 70.3 über den Spargelweg sicher abgewickelt werden kann. Die Erschließung des Gebietes für motorisierten Verkehr erfolgt über einen Anschluss an den Spargelweg im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 70.2, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung des Spargelweges in einer Breite von 10 m fest. Es wird ein Verkehrsaufkommen von max. 251 Kfz. am Tag<sup>7</sup> für das gesamte Baugebiet, bei 42 erschlossenen Wohneinheiten (118 Bewohnerinnen und Bewohner), prognostiziert. Diese Verkehrsmenge kann gemäß der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in dem verfügbaren Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m verträglich und verkehrssicher abgewickelt werden. (Nr. 5.2.2 der RASt 06, Wohnstraßen). Auch schalltechnisch entstehen keine problematischen Belastungen. Die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden durch den reinen Ziel- und Quellverkehr des Gebietes an allen angrenzenden Wohngebäuden eingehalten.

Bei der Erschließung über den Knoten Delitzscher Straße/ Käthe-Kollwitz-Straße sind erhebliche bauliche Eingriffe in den erst fertig gestellten Einmündungsbereich erforderlich. Dies betrifft sowohl den oberirdischen Straßenraum als auch den Leitungsbestand.

Dem gegenüber kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass der Straßenbahnverkehr bei der Herstellung eines weiteren Knotens an der Käthe-Kollwitz-Straße negativ beeinflusst wird. Mit dem Ausbau der Delitzscher Straße war es u.a. Ziel der Straßenbahn die Bevorrechtigung zu geben und einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten. Beide Ziele werden mit dem Ausbau des Knotens beeinträchtigt. Des Weiteren zöge der Ausbau des Knotens Delitzscher Straße/ Käthe-Kollwitz-Straße erhebliche bauliche Eingriffe nach sich und eine Zeiteinkürzung des zügigen Verkehrsabflusses mit einer durchgängigen grünen Ampel stadteinwärts von ca. 4 Sekunden.

Da zudem ein vollsignalisierter Knoten im Bereich des Spargelweges existiert und dort für die Anbindung des neuen Plangebietes kein erheblicher Aufwand erforderlich ist, ist die Erschließung über den Spargelweg zu bevorzugen.

Auch unter dem Gesichtspunkt, sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen, ist über den vorhandenen Spargelweg zu erschließen. Bei einer Anbindung über den Knoten Delitzscher Straße/ Käthe-Kollwitz-Straße würde die öffentliche Straße über die im B-Planentwurf vorgesehene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage führen. Das bedeutet, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sich verändert, da der Planwert der Parkanlage sich erheblich verringert. Somit kann kein vollständiger Ausgleich im Geltungsbereich erfolgen. Das widerspricht dem Grundsatz, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten und die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

In der vorgetragenen Argumentation sind die Ermittlung und die Bewertung der einzelnen Belange im Bauleitplanverfahren dargestellt sowie welche zusätzlichen Untersuchungen erstellt wurden.

---

<sup>7</sup> Verkehrszahlen gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan: VSC Verkehrs-System-Consult Halle GmbH, Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 70 (...) Teilbereich 70.3; Halle, Juli 2013  
Abwägungsbeschluss

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme kann in den Nummern (1) - (4) und (6) nur teilweise aufgrund fehlender Festsetzungsrelevanz im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Ablehnung der Erschließung über den Spargelweg zu Nr. (5) wird nicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

**2.3.3 Stellungnahme Nr. 3 vom 14.02.2014:**

Grundstücksbezogene Angaben sind aus Gründen des Datenschutzes in der nachfolgenden Wiedergabe gekürzt.

- (1) *„Als Eigentümer und Bewohner (...) sind wir (...) Anlieger des geplanten Regenrückhaltebeckens. Der nördlich (...) verlaufende Graben zur Aufnahme des Niederschlagswassers (...) sollte bei dem Bau des Regenrückhaltebeckens vollständig erhalten bleiben. Die uneingeschränkte Einleitung unseres Niederschlagswassers muss weiterhin gewährleistet sein. Die bei großen Niederschlagsmengen notwendige gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers in den Diemitzer Graben aus dem jetzt schon vorhandenen Regenwassersammelgrabens und des neu geplanten Regenrückhaltebeckens darf nicht zu einem Rückstau im Bereich unseres Grundstückes führen. Rückstau und eventuell damit verbundener Anstieg des Grundwassers sehen wir als Gefährdungspotential für den Keller unseres Hauses.“*
- (2) *Gleichzeitig ist zu überdenken, den jetzt vorhandenen Grünstreifen aus Strauch- und Baumbepflanzung hinter den Grundstücken vollständig zu roden. Über mehr als 10 Jahre hat sich in diesem Bereich ein Biotop mit zahlreichen Vögeln (u. a. Fasan, Grünspecht, Meise, Sperling, Fink,) Nagern (u.a. Siebenschläfern), Füchsen, Schmetterlingen und Insekten ausgebildet.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Aufgrund der Einwendungen wird die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens (RRB) dahingehend verändert, dass der vorhandene Graben aus der Fläche für die Anlage des RRB heraus genommen wird. Veränderungen an dem Entwässerungsgraben, der in dieser Teilfläche liegt, sind somit nicht zulässig. Der Graben wird im Bestand erhalten.

Da das RRB kein Versickerungsbecken ist, sondern nur der kurzzeitigen Rückhaltung des Regenwassers dient, kann eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch den Wasserstand im Becken grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bezüglich der möglichen Auswirkungen der Bebauung und des zusätzlichen Regenrückhaltebeckens auf das Grundwasser in der Umgebung wurde durch das Ingenieurbüro GEOS Freiberg eine hydrogeologische Stellungnahme<sup>8</sup> erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt: „Dem geplanten Erweiterungsvolumen des Beckens liegt eine 10-jährige Bemessungsreihe mit einer maximalen Einstauhöhe von 94,00 m NHN zu Grunde. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann es auf Grund der Teufenlage der Rigolenausläufe im Beckenbereich zu einem Rückstau und damit zu einem kurzzeitig behinderten Ablauf kommen. Ein Rückstau in die Rigole wird im Istzustand durch vorhandene Drosselklappen behindert, welche auch zukünftig dieser Funktion gerecht werden sollten. Eine Verschlechterung der Gesamtsituation ist

<sup>8</sup> GEOS GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben", Freiberg/ Halle (S.), April 2014

durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten. Bei Nichterreichen der maximalen Einstauhöhe sollten sich sogar Verbesserungen für das Gesamtgebiet einstellen, da eine Erweiterung in Form einer Geländevertiefung immer eine Dränagewirkung des höheren Geländes nach sich zieht.“

Durch die hydrogeologische Stellungnahme wird somit nachgewiesen, dass die Befürchtungen bezüglich des Grundwassers und Stauwassers unbegründet sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für die Eigentümer der vorhandenen Wohngebäude durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen der hydrogeologischen Situation eintreten werden.

Zu (2) Aufgrund der vorgenannten Veränderung des RRB besteht im Rahmen der Umsetzung die Möglichkeit, die vorhandenen Bäume auf dem Flurstück 1482 teilweise zu erhalten. Soweit sie nicht erhalten werden können, wird dem Investor im Erschließungsvertrag aufgegeben, diese umzupflanzen.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Nr. (1) in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan berücksichtigt und zu Nr. (2) in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan teilweise berücksichtigt.

#### **2.3.4 Stellungnahme der Halleschen Wohnungsgesellschaft vom 17.02.2014:**

*„Unsere Gesellschaft ist Eigentümerin des auf dem Flurstück 5/11, Flur 1, Gemarkung Büschdorf, gelegenen Bestandes Delitzscher Straße 165-171. Im Rahmen der Anhörung der Nachbareigentümer möchten wir uns wie folgt zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70.3 ‚Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben‘ äußern:*

- (1) *1. Die Planzeichnung weist im Hinblick auf die Bezeichnung der Flurstücke einen Fehler auf. Auf dem Flurstück unseres Bestandes (5/11) werden weiterhin die Flurstücke 5/16 und 5/3 benannt. Letztere zwei Flurstücke befinden sich jedoch nicht auf unserem Grundstück Delitzscher Straße 165-171, sondern schließen östlich an dieses an.*
- (2) *2. Auf dem östlich unseres Bestandes geplanten Grünzug ist in einer Entfernung von ca. 25 m zu unserem Gebäude Delitzscher Straße 171 eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines 2,8 m hohen Lärmschutzwalls/ Lärmschutzwand vorgesehen. Der passive Schallschutz ist nicht erläutert oder definiert und entsprechend in seiner Wirkung nicht abschätzbar. Infolge des Lärmeintrags von der Delitzscher Straße wird, bedingt durch Reflexionen, eine höhere Lärmbelastung für die auf der straßenabgewandten Seite befindlichen Wohnbereiche unseres Bestandes erwartet. Wir bitten Sie, diesen Aspekt bei der Planung des Lärmschutzwalls/ der Lärmschutzwand zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf unseren Wohnbestand Delitzscher Straße 165-171 ggf. durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.*
- (3) *3. Im südlichen Bereich des Baugebietes ist in einer Entfernung von ca. 13 m zu unserer Grundstücksgrenze eine Neubebauung vorgesehen. Bei der Wahl der Dacheindeckung sollten ausschließlich Materialien Anwendung finden, die eine Blendwirkung für die oberen Wohngeschosse*

*unseres Bestandes ausschließen. So sollten insbesondere glasierte Dachziegel in diesem Baubereich nicht verwendet werden.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Die Korrektur der Flurstücksbezeichnungen wurde in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan entsprechend vorgenommen.

Zu (2): Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde ein digitales Schallausbreitungsmodell erstellt. Dieses bildet die Grundlage der Schallimmissionsprognose. Nach diesem Modell sind durch Mehrfachreflexionen keine signifikanten Erhöhungen der Schallimmissionen an den Bestandsgebäuden Delitzscher Straße 165-171 zu erwarten. Die Immissionspegel betragen im Bestand bei freier Schallausbreitung sowie bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung auf der Nordseite der bestehenden Bebauung jeweils max. 57 dB(A) tags / 47 dB(A) nachts<sup>9</sup>. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zur Orientierung der Grundrisse gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 haben diesbezüglich keinen Einfluss. Sie wirken sich ausschließlich auf die Innenräume in den neu geplanten Wohngebäuden aus.

Zu (3): Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnräume durch Lichtreflexionen von der geplanten Bebauung ist ausgeschlossen. Direkte Lichtreflexionen treffen das vorhandene Gebäude am 21.06. als Tag des höchsten Sonnenstandes nicht. An allen anderen Tagen des Jahres stellt sich die Situation günstiger dar (vgl. Anlage 3). Es ist daher nicht erforderlich, Bauvorschriften zur Verwendung nicht reflektierender Dacheindeckungsmaterialien in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Nr. (1) in der Planzeichnung (Teil A) sowie zu Nr. (2) in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die Nr. (3) wird nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

---

<sup>9</sup> Abschätzung nach goritzka akustik: Schalltechnische Untersuchung 3279-12, unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf der Delitzscher Straße von 16.980 Kfz.  
Abwägungsbeschluss