



# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 157

### „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“

#### Abwägung

Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Planen  
Hansering 15  
06108 Halle (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ der Stadt Halle (Saale)**

**Abwägungsbeschluss**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Stand des Verfahrens .....</b>	<b>3</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>4</b>
2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist .....	4
2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .	5
2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit .....	14

## 1. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ gefasst (V/2013/11889). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 16.10.2013 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 04.11.2014 bis zum 05.12.2014 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 24.10.2014 erfolgt. Mit Schreiben vom 13.11.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. VI/2015/00659).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 157 mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 30.06.2015 in der Zeit vom 08.07.2015 bis 10.08.2015 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 01.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den abwägungsrelevanten Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 157 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.

Weitere, für den Bebauungsplan nicht abwägungsrelevante Hinweise, fallen in den Bereich der Umsetzung und des Betriebes geplanter Vorhaben und sind bei Objektplanungen für Hochbauten bzw. Erschließungsanlagen sowie bei der Realisierung von Bauvorhaben durch die ausführenden Firmen zu berücksichtigen.

Alle Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 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.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

## **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**

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

- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 05.08.2015
- Mitnetz Strom mbH vom 10.08.2015
- Mitnetz Gas mbH vom 03.08.2015
- GDMcom mbH vom 20.07.2015
- Gascade Gastransport GmbH vom 29.07.2015
- Hallesche Verkehrs-AG vom 14.08.2015
- Handwerkskammer Halle (Saale) vom 31.08.2015
- Kreisverwaltung Saalekreis vom 24.07.2015
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 21.07.2015
- Polizeirevier Halle Verkehrsorganisation vom 10.08.2015
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 02.09.2015
- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 13.08.2015
- Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 21.07.2015
- Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt vom 28.07.2015
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 13.08.2015
- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.08.2015
- LMBV mbH vom 10.08.2015
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle vom 10.08.2015
- FB Bauen – Untere Denkmalbehörde vom 02.09.2015
- FB Umwelt – Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde vom 09.09.2015

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 Nr. 157 haben könnten.

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

- Gemeinde Kabelsketal vom 10.07.2015
- Gemeinde Schkopau vom 29.07.2015
- Gemeinde Petersberg vom 15.07.2015
- Gemeinde Salzatal vom 08.07.2015
- Gemeinde Teutschenthal vom 22.07.2015
- Stadt Landsberg vom 16.07.2015
- Stadt Merseburg vom 21.07.2015

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 Nr. 157 haben könnten.

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

### 2.2.1 Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH 30.07.2015:

- (1) *„Die festgelegte Baugrenze von 3 m zur Grundstücksgrenze der DB AG ist zwingend einzuhalten, da in unmittelbarer Nähe die Anlagen der Oberleitung angrenzen und hier besondere Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen sind.“*
- (2) *„Für landschaftspflegerische bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist folgendes zu beachten.  
Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen insbesondere Gleisen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.“*

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

Zu (1): Die zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) setzen entlang der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich begrenzenden Flächen der DB AG, die die Bahntrasse bilden, setzen durchgehend die Baugrenze in einem Abstand von 3 Metern zur Bahnanlage fest. Nach § 23 (3) BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Zwar lässt § 23 (3) BauNVO ein Überschreiten der Baugrenze ausnahmsweise in geringfügigem Maße zu. Doch auch dies ist nur möglich, sofern besondere Schutzvorkehrungen der angrenzenden Flächen der DB AG ermessensgerecht berücksichtigt worden sind, so dass eine ausnahmsweise Überschreitung im Sinne des § 23 (3) BauNVO dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren überlassen ist und ohnedies aufgrund der einzuhaltenen Sicherheitsabstände nahezu ausgeschlossen erscheint.

Zu (2): Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) setzen entlang der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich begrenzenden Flächen der DB AG, die die Bahntrasse bilden, setzen durchgehend die Baugrenze in einem Abstand von 3 Metern zur Bahnanlage fest.

Soweit es die ebenfalls angrenzenden Grünflächen betrifft, weisen diese entweder Bestandsgrünflächen ohne Anpflanzungsgebot (nordwestlicher Bereich) oder entlang der Grundstücke der DB AG (südöstlicher Bereich, textliche Festsetzung 4.2 „A1“) lediglich die Anlage des Ersatzlebensraums für Zauneidechsen und damit gerade keine Neuanpflanzungen aus. Soweit es schlussendlich die südöstlichste mit dem Pflanzgebot „P1“ festgesetzte Fläche anbetrifft, ist diese nicht nur geringfügig, sondern in dem der Bahntrasse zugewandten Bereich ebenfalls bereits mit dem Erhalt vorhandener Bäume belegt.

Zudem erläutert die Begründung zur Satzung weitergehend, dass die Hinweise und Vorgaben zu der in Modul 882.0220 der o.g. Ril benannten Rückschnittzone zu beachten sind. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Entlang der Bahnfläche ist damit für die gesamten Flächen gewährleistet, dass Neuanpflanzungen im Nahbereich der Bahnanlagen verhindert werden.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.**

Zu (2): **Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.**

## 2.2.2 Stellungnahme der Energieversorgung Halle GmbH vom 22.07.2015:

- (1) *„Für neue Anschlüsse sind Beantragungen erforderlich.“*
- (2) *„Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Nieder- und Mittelspannungskabel der EVH sowie eine Trafostation. Die vorhandenen Kabel dürfen nicht überbaut werden. Das Einbringen von Erdspeissen, das Aufstellen von Zäunen und Hinweisschildern und das Setzen von Borden sind auf den Kabelanlagen und im horizontalen Abstand von 0,5 m zu den Kabelanlagen nicht zulässig. Sollten Oberflächenabsenkungen oder Belastungsänderungen notwendig werden, so sind die Kabel tiefer bzw. umzuverlegen. Tiefer- und Umverlegungen sind separat zu beantragen und kostenpflichtig.“*
- (3) *„Bei Baumpflanzungen sind die Baumschutzsatzung und die Zusatzvereinbarung zum "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zwischen der Stadt Halle und der EVH GmbH zu beachten.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Bei der Einwendung handelt es sich nicht um einen im Bebauungsplan festsetzungsfähigen Belang. Zur Klarstellung und Erläuterung für die Allgemeinheit bzw. als Hinweis zur weiteren Umsetzung der Planung wird die Begründung gleichwohl entsprechend ergänzt.

Zu (2): In weiten Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere auch in den Bereichen, die von den Nieder- und Mittelspannungsleitungen des Einwenders betroffen sind, handelt es sich um ehemaliges Bergbaugelände. Arbeiten im Erdreich unterliegen daher bereits von vornherein der besonderen Sorgfalt und Antragstellung. Zudem sind die Kabel und deren Trassen im Leitungsbestand des Einwenders ausdrücklich vermerkt, sodass Arbeiten in diesem Bereich ohnedies das Einverständnis des Versorgers erfordern. Eine darüber hinausgehende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht zwingend geboten. Soweit es darüber hinaus das Einbringen von Erdspeissen, Zäunen, Hinweisschildern o.ä. anbelangt, fehlt es insoweit der Festsetzungsfähigkeit im Bebauungsplan.

Zu (3): Die Baumschutzsatzung ist selbstständiges Ortsrecht der Stadt Halle (Saale) und als solches selbstständig und unabhängig vom Bebauungsplan als Satzung zu befolgen. Auch der weitere Verweis auf die zwischen der Stadt und dem Einwender bestehenden Zusatzvereinbarungen ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festsetzungsfähig. Zur Klarstellung und Erläuterung für die Allgemeinheit bzw. als Hinweis zur weiteren Umsetzung der Planung wird die Begründung hinsichtlich des Hinweises auf die Baumschutzsatzung und die Zusatzvereinbarung zum "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" entsprechend ergänzt.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Der Einwand wird berücksichtigt.**

Zu (2): **Der Einwand bleibt unberücksichtigt.**

Zu (3): **Der Einwand wird berücksichtigt.**

### 2.2.3 Stellungnahme der 50hertz Transmission GmbH vom 05.08.2015:

„... Unserer Stellungnahme vom 12.12.2014 zum Bebauungsplan Nr. 157 ist weiterhin gültig [Anmerkung d. Verwaltung: insoweit nachfolgend mit punktierter Unterstreichung gesondert gekennzeichnet] und wird mit folgenden Hinweisen und Forderungen ergänzt:

#### zum Gewerbegebiet Teilgebiet 2:

Die textlichen Festsetzungen zum Teilgebiet 2 weichen in der Planzeichnung von der textlichen Begründung inhaltlich ab. Wir stimmen dem Teilgebiet in der Form nicht zu. Eine Zustimmung zum Gewerbegebiet Teilgebiet 2 kann erfolgen:

1. Nach Anpassung der textlichen Festsetzung in der Planzeichnung an die textliche Begründung (d.h. ohne Geschäfts-, Büro - und Verwaltungsgebäude)
2. Übernahme folgender Bedingungen in die textliche Festsetzung in der Planzeichnung und in textliche Begründung:  
Für eine Zustimmung zur Unterbauung im Freileitungsbereich ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und 50hertz Transmission GmbH unbedingte Voraussetzung.

Die Vereinbarung hat u.a. folgenden Inhalt:

- Erstellung eines Kreuzungs- und Abstandsnachweises
- Erstellung eines Beeinflussungsgutachtens
- Erstellung eines EMV-Gutachtens
- Haftungsfreistellung für 50Hertz Transmission
- Regelungen zur gemeinsamen Betriebsführung

Wird die Vereinbarung nicht abgeschlossen, ist in jedem Fall der Freileitungsschutzstreifen (ca. 35 m beidseitig der Trassenachse) von Bebauungen frei zu halten.

#### zu den Pflanzgeboten P2 und P3:

Wir stimmen den Pflanzgeboten P2 und P3 in der Form nicht zu.  
Eine Zustimmung zu den Pflanzgeboten P2 und P3 kann erfolgen bei:

1. Übernahme folgender Bedingung in die textliche Festsetzung in der Planzeichnung und in textliche Begründung:

Für eine Zustimmung zu Bepflanzungen im Freileitungsbereich ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer/Verwalter der Bepflanzung und 50Hertz Transmission GmbH unbedingte Voraussetzung.

Wird die Vereinbarung nicht abgeschlossen, ist in jedem Fall der Freileitungsschutzstreifen (ca. 35 m beidseitig der Trassenachse) von Bepflanzungen und Bebauungen frei zu halten.“

#### Allgemein:

Für alle Bauvorhaben und das Arbeiten innerhalb des Freileitungsbereiches, hat der Vorhabenträger vor Beginn der Ausschreibungsphase für die Bauleistungen die objektkonkrete Stellungnahme beim Regionalzentrum Südwest einzuholen.

Im Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen.

*Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhalle und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan weist entsprechend der Einwendung entlang der oberirdischen Hochspannungsleitung beidseitig einen Freileitungsbereich, einschließlich eines mittelwertigen Pendelbereiches, aus, der von der Bebauung freizuhalten ist. Dieser überzieht nicht nur den als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten bebaubaren Bereich, sondern überdies auch die mit P2 und P3 festgesetzten privaten Grünflächen. Die Nutzung der insoweit innerhalb des Freileitungsbereiches gelegenen Flächen unterliegt dementsprechend bereits dem Vorbehalt der Berücksichtigung der oberirdischen Hochspannungsleitung.

Soweit darüber hinaus eine Bebaubarkeit unter der Bedingung einer abzuschließenden Vereinbarung stehen sollte, ist dies mangels ausreichender Bestimmtheit nicht nur der Festsetzungsfähigkeit entzogen, sondern bleibt darüber hinaus in Abhängigkeit des individuell beantragten Bauvorhabens hinsichtlich der über die Festsetzung hinausgehenden Erforderlichkeit dem konkret beantragten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zur Klarstellung und Erläuterung für die Allgemeinheit bzw. als Hinweis zur weiteren Umsetzung der Planung wird die Begründung gleichwohl zusätzlich und entsprechend ergänzt.

### **Entscheidungsvorschlag:**

**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

#### **2.2.4 Stellungnahme der Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH vom 24.07.2015:**

*„Ergänzend teilen wir Ihnen die Belange unserer Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung wie folgt mit:*

*(1) Da wir auf dem Bebauungsplan keine gekennzeichneten Flächen für Müllstandplätze erkennen können, bitten wir das Ingenieurbüro folgende Vorschriften laut Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) zu beachten:*

*Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) § 6 Abs. 1 Anschluss- und Benutzungszwang ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Überdies müssen die Müllstandplätze nach den Anforderungen gemäß § 26 Abs. 7 Bereitstellung und Abfuhr der Abfallbehälter am Abfuhrtag, Standplätze Anlage 3 der AbfWS Halle (Saale) geplant und errichtet werden.“*

*(2) „Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Verkehrsflächen großzügig zu planen und zu bemessen sind, so dass eine Straßenführung entsprechend den Vorgaben der DGUV Vorschrift 43 (bisher BGV C27) - Müllbeseitigung möglich ist. Wir bitten Sie, die DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) "Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" zu beachten. In dieser DGUV Information sind die einschlägigen Anforde-*

*rungen an Straßen (Breiten, Durchfahrtshöhen, Wendeanlagen, Tragfähigkeit) für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen zusammengetragen.“*

- (3) *„Bei der weiteren Planung und dem Bau der Müllstandplätze ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, Abteilung Behälterentsorgung/ Sperrmüllentsorgung, einzubeziehen. Nimmt das zuständige Ingenieurbüro keinen Kontakt mit der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH auf, behalten wir uns vor, den Müllstandplatz mit Absprache des Fachbereichs Umwelt der Stadt Halle (Saale) nach der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) baulich ändern zu lassen.“*

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

Zu (1): Es besteht kein Planungserfordernis zur Ausweisung von Müllstandplätzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen hinsichtlich derjenigen ausgewiesenen Gebiete, die nach der Art der baulichen Nutzung einer Bebauung zugänglich sind, aber genügend Freiraum für deren individuelle Anordnung entsprechend den Anforderungen und Bedürfnissen der Entsorgungsbetriebe. Zudem ist die AbfWS selbstständiges Ortsrecht und als solches unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung zu beachten, sodass es einer diesbezüglichen gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan nicht bedarf.

Zur Klarstellung und Erläuterung für die Allgemeinheit bzw. als Hinweis zur weiteren Umsetzung der Planung wird die Begründung gleichwohl entsprechend ergänzt.

Zu (2): Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen hinsichtlich derjenigen ausgewiesenen Gebiete, die nach der Art der baulichen Nutzung einer Bebauung zugänglich sind, genügend Freiraum für deren individuelle Anlage von Straßen und Fahrwegen entsprechend den Anforderungen und Bedürfnissen der Entsorgungsbetriebe.

Zu (3): Es besteht kein Planungserfordernis zur Ausweisung von Müllstandplätzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen hinsichtlich derjenigen ausgewiesenen Gebiete, die nach der Art der baulichen Nutzung einer Bebauung zugänglich sind, aber genügend Freiraum für deren individuelle Anordnung entsprechend den Anforderungen und Bedürfnissen der Entsorgungsbetriebe. Soweit darüber hinaus eine Bebaubarkeit unter der Bedingung einer individuellen Absprache stehen sollte, ist dies mangels ausreichender Bestimmtheit nicht nur der Festsetzungsfähigkeit entzogen, sondern bleibt darüber hinaus in Abhängigkeit des individuell beantragten Bauvorhabens hinsichtlich der über die Festsetzung hinausgehenden Erforderlichkeit dem konkret beantragten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Der Einwand ist berücksichtigt.**

Zu (2): **Der Einwand ist berücksichtigt.**

Zu (3): **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

#### **2.2.5 Stellungnahme der IHK Halle-Dessau vom 11.08.2015:**

- (1) *„Der vorliegende B-Plan ist jedoch in Bezug auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zu unbestimmt. So mangelt es bereits in der Beschreibung der Bestandssituation an Aussagen zur jetzigen Größe der Verkaufsfläche und zur Verteilung der Sortimente (Umfang der zentrenrelevanten Sortimente). Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird nur verbal - ohne jegliche Flächenangabe beschrieben. Zur dringend erforderlichen Begrenzung der zentrenrelevanten*

*Randsortimente wird pauschal auf die 10 Prozent-Regelung zurückgegriffen. Ohne Angabe jeglicher Verkaufsflächen ist das zum einen wenig aussagekräftig und zum anderen wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 festgestellt, dass der Sonderstandort HEP derzeit einen beträchtlichen Konkurrenzstandort zu den integrierten halleschen Zentren darstellt (Seite 179). Somit sollte von einem unbestimmten Anstieg der Verkaufsfläche durch die 10-Prozent-Regelung zu Gunsten einer festen, maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente Abstand genommen werden.“*

- (2) *„Der vorliegende B-Plan trifft zudem leider keinerlei Aussagen zu den zu erwartenden Effekten der Verkaufsflächenvergrößerung. In der parallel stattfindenden Änderung des Flächennutzungsplans (Ifd. Nr. 25) wurde dieser Sachverhalt - wenn auch sehr kurz - zumindest erwähnt. Von einem Bebauungsplan kann erwartet werden, dass fundierte Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt getroffen werden.“*
- (3) *„Der vorliegende Bebauungsplan widmet wiederholt bestehende gewerbliche Bauflächen in Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel um. Damit gehen erneut Flächen für eine gewerbliche Nutzung außerhalb des Einzelhandels verloren. Die IHK erwartet von der Stadt Halle ein Konzept zur Kompensation dieser Flächenverringering.“*

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

Zu (1): Der Einwand bezieht sich von vornherein nur auf diejenigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, welche als Sondergebiet ausgewiesen sind. Es handelt sich hierbei lediglich um ein einziges Teilgebiet, welches zudem durch Baugrenzen beschränkt wird und durch die festgesetzte Maximalhöhe der denkbaren Verkaufsfläche von vornherein enge Grenzen setzt. Selbst für den Fall, dass die festgesetzten Verkaufsflächen vollständig ausgenutzt und das denkbare zentrenrelevante Sortiment bis zur maximalen Größe von 10 % in Anspruch genommen wird, sind die Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche aufgrund dessen immer noch vergleichsweise überschaubar und unter Berücksichtigung dessen keine Einschränkung zu erwarten. Dies gilt umso mehr, als die möglicherweise betroffenen Zentren Altstadt (A-Zentrum) und Südstadt (B-Zentrum) in Ansehung der Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 157 aufgrund ihrer eigenen Größe und des angebotenen Sortiments nicht beeinträchtigt werden. Die Reglementierung durch Baugrenzen, die Größe des Sondergebietes die aufgrund dessen und die maximale 10%ige Ausgestaltung mit zentrenrelevanten Sortimenten genügt damit vollauf der Reglementierung zum Schutze der übrigen Zentren.

Zu (2): Der Stadtrat hat mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Oktober 2013 beschlossen, den Bereich um den Halleschen Einkaufspark (HEP) an der B 6 als Fachmarkttagglomeration zu entwickeln und dort auch weitere nicht zentrenrelevante Fachmärkte anzusiedeln. Bezüglich der Auswirkungen aufgrund der Ansiedlungen ist davon auszugehen, dass durch die Beschränkung auf Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment negative Auswirkungen auf die Zentren, in denen vorrangig zentrenrelevanter Einzelhandel anzusiedeln ist, nicht zu erwarten sind. Diese Aussage lässt sich auf die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente ausdehnen. Der über den Bebauungsplan auf 10 % an der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes begrenzte Umfang dieser Sortimente angesichts der im Bebauungsplangebiet ebenfalls nur begrenzt zu realisierenden Gesamtverkaufsfläche führt nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Gemäß § 8 (2) BauGB wird der Bebauungsplan ohnedies aus dem FNP entwickelt, sodass die insoweit im Zuge dessen getroffenen Aussagen der zu erwartenden Effekte zur Verkaufsflächenvergrößerung selbstredend auch für den Bebauungsplan gelten und diese argumentativ dem nicht nur folgt, sondern hinsichtlich seiner Festsetzungen auch hieran gebunden ist. Die Festsetzungen korrespondieren insoweit mit den Ausführungen zum FNP. Weiterführende Ausführungen hierzu sind aus den vorgenannten Gründen daher nicht geboten und haben zudem keine Auswirkungen auf eine gleichwie geartete dem FNP folgende Festsetzungsrelevanz.

Zu (3): Der Stadtrat hat mit dem Einzelhandelskonzept beschlossen, den Standort an der B 6 als Fachmarkttagglomeration zu entwickeln und dort auch weitere großflächige nicht zentrenrelevante Fachmärkte anzusiedeln. Dem ist der Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 157 in dessen begrenzten Geltungsbereichsgrenzen gefolgt. Eine Kompensation des dem Willen des Stadtrats entsprechenden Wegfalls von Gewerbeflächen zugunsten der Ausweisung von Sondergebietsflächen in seinem Geltungsbereich vermag der Bebauungsplan Nr. 157 daher nicht zu leisten. Die Kompensation im Zuge eines gesonderten stadtweiten Konzeptes zur Ausweisung neuer oder weiterer GE-Flächen entzieht sich damit der Festsetzungsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 157.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Der Einwand ist bereits teilweise berücksichtigt.**

Zu (2): **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Zu (3): **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

#### **2.2.6 Stellungnahme der FB Sicherheit, Untere Verkehrsbehörde vom 12.08.2015:**

- (1) *„Das in Anlage 7 beigefügte Verkehrsgutachten sollte korrigiert werden.“  
„Seite 12 ... Hier ist die Bezeichnung in „Leipziger Chaussee“ zu ändern. Der unter Nr. 4 genannte Anschluss (B6/Alwinenstraße) ist nicht signalisiert. Dieser Straßenzug wurde zwischenzeitlich auch unbenannt und wird unter dem Straßennamen „Messestraße“ geführt. An diesem Knoten erweist sich das Linksabbiegen in südliche Richtung als schwierig.“*
- (2) *„Das Nichtvorhandensein von Fuß- und Radwegen resultiert m.E. nicht aus dem „privaten Gelände“. Vielmehr treten Nutzungsansprüche aus Fußgängerverkehr, sozialen Ansprüchen und Barrierefreiheit an allen angebauten Straßen auf. Die Ausprägung dieser Nutzungsansprüche variiert jedoch dabei stark in Abhängigkeit von der Randbebauung, der Umfeldnutzung sowie der Lage und Bedeutung des Straßenraumes des Fußgängerverkehrsnetzes.  
Die Nutzungsansprüche des Radverkehrs erwachsen aus der Bedeutung und Lage der Straße innerhalb des gesamtgemeindlichen und überörtlichen Radverkehrsnetzes. Die Ausprägung der Nutzungsansprüche wird vorrangig bestimmt durch Verbindungsbedeutung und Sicherheitsaspekte (RASt06, Punkt 4.6 und 4.7). Das Plangebiet lässt diese Nutzungsansprüche nicht erkennen.“*
- (3) *Aus Sicht der UVB handelt es sich nicht um interne Erschließungsstraßen i.S. von Straßen. Die privaten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich über die Straße „Deutsche Grube“ zu erreichen. Die „Abwicklung“ des Verkehrs auf dem Grundstück erfolgt über Fahrgassen, Parkflächen und Flächen, die dem Be- und Entladen dienen.“*

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

Zu (1): Die Einwendungen zum Verkehrskonzept der Anlage 7 werden redaktionell korrigiert. Die von dem Plangebiet ausgehende zusätzliche Verkehrsbelastung ist in dem Verkehrsgutachten umfassend untersucht und bewertet worden. Dementspre-

chend reichen die die Querschnitte der vorhandenen Straßen aus, um die Verkehrssteigerung durch die künftig mögliche Nutzung des Plangebietes aufzunehmen. Weiterer Anschlüsse bedarf es darüber hinaus nicht. Daraus werden keine Konsequenzen abgeleitet. Derjenige Verkehrsbereich, in dem sich das Linksabbiegen als schwierig erweist, ist zudem nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sodass eine unmittelbare festsetzende Einflussnahme auf den in Rede stehenden Knoten ausscheidet.

Zu (2): Die Einwendung zum Punkt 4.3.3 der Begründung ist berechtigt. Diese wird entsprechend der Einwendung korrigiert.

Zu (3) Die Einwendung zum Punkt 5.3 der Begründung ist berechtigt. Diese wird entsprechend der Einwendung korrigiert.

„Verkehrskonzept innerhalb des Plangebietes

*Die privaten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich über die Straße „Deutsche Grube“ zu erreichen. Die innere Erschließung des Verkehrs erfolgt über Fahrgassen, Parkflächen und Flächen, die dem Be- und Entladebereich dienen.“*

**Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.**

Zu (2): **Die Einwendungen werden berücksichtigt.**

Zu (3): **Die Einwendungen werden berücksichtigt.**

**2.2.7 Stellungnahme der FB Sicherheit - Abt. Brand- und Katastrophenschutz/ Rettungsdienst vom 17.07.2015:**

(1) *„Für Ersatzfahrzeuge sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA i. V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und anzuordnen.“*

(2) *„Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der Bauweise der Gebäude und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen. Es sind Hydranten gemäß der DIN 3221 bzw. 3222 vorzusehen.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Für das Baugebiet besteht kein Planungserfordernis zur Festsetzung von Verkehrsflächen. Sämtliche Bauflächen sind an öffentliche Straßenverkehrsflächen, die außerhalb des Plangebietes liegen, angeschlossen. Die erforderlichen Zufahrtmöglichkeiten sind daher grundsätzlich vorhanden. Innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes sind die vorgetragenen Aspekte Aufgabenstellung des jeweiligen Brandschutznachweises der Objektplanung.

Zu (2): Dem Hinweis mangelt es an einer planungsrechtlichen Festsetzungsfähigkeit nach BauGB. Grundsätzlich ist eine Löschwasserbereitstellung gegeben. Löschwasser kann aus der Hauptversorgungsleitung DN 200 für einen Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

**Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Zu (2): **Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

## 2.2.8 Stellungnahme der FB Bauen – Untere Bauaufsichtsbehörde vom 09.09.2015:

- (1) *„Es bestehen keine Einwände gegen den Entwurf, wenn nachfolgend aufgeführter Punkt berücksichtigt wird:*

*Die Textliche Festsetzung Nr. 4.1 ist bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung zu ändern: „Das Niederschlagswasser, dass nicht zurückgehalten werden oder versickern kann, ist in die vorhandenen Regenwasserkanäle abzuleiten.“*

- (2) *Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ seit 15.04.2015 rechtskräftig ist (S. 5 Pkt. 2.1).“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Satz 2 der ursprünglichen textlichen Festsetzung 4.1 erschien weitestgehend alternativlos, da nichts weiter übrig blieb, als das Niederschlagswasser, das nicht entsprechend Satz 1 der textlichen Festsetzung 4.1 auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden kann, schadlos abzuleiten. Der textlichen Festsetzung fehlte es dementsprechend an einem tauglichen Festsetzungsinhalt, worauf die Einwendung der Unteren Bauaufsichtsbehörde ebenfalls eingeht. Dem Einwand wird daher entsprochen und die in Rede stehende textliche Festsetzung 4.1 dementsprechend korrigiert.

Zu (2): Die Einwendungen zur Datierung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ werden redaktionell korrigiert.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Der Einwand wird berücksichtigt.**

Zu (2): **Der Einwand wird berücksichtigt.**

## 2.2.9 Stellungnahme der FB Umwelt – Untere Immissionsschutzbehörde vom 09.09.2015:

### Jetzige Formulierung:

- (1) *„Da die vorgesehenen sportlichen Nutzungen auf den nördlich des Plangebietes liegenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 158 "Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee" keine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes darstellen, wurden diese bei der schalltechnischen Betrachtung nicht als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt.*

### Formulierungsvorschlag:

*Die vorgesehenen sportlichen Nutzungen bzw. Freizeitaktivitäten auf den nördlich des Plangebietes liegenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 158 "Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee" stellen nach Punkt 1 a) oder b) keine Vorbelastung im Sinne des Punktes 2.4 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dar. Deshalb wurden die entsprechenden Geräuschemissionen nicht in die schalltechnische Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.“*

- (2) *„Der Punkt 3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) sollte um folgende Formulierung ergänzt werden:*

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Der Einwand führt zu einer Klarstellung des Sachverhaltes und zur gesetzeskonformen Formulierung. Zur Erläuterung für die Allgemeinheit bzw. als Hinweis zur weiteren Umsetzung der Planung wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Zu (2): Der Einwand führt zu einer Klarstellung des Sachverhaltes und zur gesetzeskonformen Formulierung, so dass eine zweifelsfreie Anwendung in der Umsetzung des Planungsrechtes erzielt wird. Dem Einwand wird daher entsprochen und sinnentsprechend in die in Rede stehende textliche Festsetzung 3 eingearbeitet.

**Entscheidungsvorschlag:**

Zu (1): **Der Einwand wird berücksichtigt.**

Zu (2): **Der Einwand wird berücksichtigt.**

**2.2.10 Stellungnahme der FB Umwelt – Untere Naturschutzbehörde vom 09.09.2015:**

*„Es gibt keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.*

*Die Festsetzungen zum Schutz der Zauneidechse müssen aber korrigiert werden. Die in der Maßnahme A1 festgesetzten zusätzlichen Habitatemente sind für die zu erwartenden Tierzahlen zu gering. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre ist davon auszugehen, dass mehr Tiere abgefangen werden als vom Gutachter im Vorfeld prognostiziert wurden.*

*Im B-Plan sind daher mindestens fünf Eiablageflächen, fünf Lesesteinhaufen und fünf Totholzhaufen festzusetzen. Die Stückzahl ist bei höheren Abfangzahlen anzupassen, um ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Zauneidechsen zu vermeiden. Nur unter dieser Voraussetzung ist die Bebauung des bisher von der Zauneidechse genutzten Geländes zulässig.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Gewerbebestandsgebiet wurden durch den Gutachter einige wenige Zauneidechsen beobachtet. Um ein erhöhtes Tötungsrisiko für Zauneidechsen zu vermeiden wird die festgesetzte Maßnahme A1 (Maßnahmen zum Artenschutz) korrigiert. Damit werden beim aktiven Baubeginn zusätzliche Habitatemente im nordöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen.

Dem Einwand wird daher entsprochen und die in Rede stehende textliche Festsetzung 4.2 dementsprechend korrigiert.

Zur Erläuterung für die Allgemeinheit bzw. als Hinweis zur weiteren Umsetzung der Planung wird gleichzeitig die Begründung entsprechend ergänzt.

**Entscheidungsvorschlag:**

**Der Einwand wird berücksichtigt.**

**2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit**

Aus der Öffentlichkeit wurden zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes keine Stellungnahmen abgegeben.