

**STADT HALLE (SAALE)**  
**Bebauungsplan Nr. 162**  
**„Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“**

**Abwägung**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung, Stand des Verfahrens .....	11
2.	Abwägung.....	13
2.1	Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist .....	13
2.1.1	Nachfolgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.....	13
2.1.2	Folgende Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, in der Zustimmung geäußert wurde, keine Einwände oder Anregungen gegeben wurden oder die Behörden/ Träger öffentlicher Belange und Gemeinden von dem Vorhaben nicht betroffen sind.....	13
2.1.3	Folgende weitere Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, in der Zustimmung geäußert wurde.....	14
2.2	Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und von weiteren Beteiligten mit abwägungsrelevanten Hinweisen in Ihrer Stellungnahme.....	15
2.2.1	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	15
2.2.2	Weitere Beteiligte/ öffentliche Anregungen .....	17
	Übersicht über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen .....	17
A:	Allgemeines .....	17
A 01:	Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses .....	17
A 02:	Innen-und Außenbereich .....	18
A 03:	Beweissicherung.....	18
A 04:	Altenpflegeheim, Inklusion .....	18
A 05:	Wählerwillen .....	19
A 06:	Herabwürdigende Inhalte .....	19
A 07:	Verschlechterung der Planung im Entwurf .....	20
A 08:	Architekturstil.....	20
A 09:	Ein- und Zweifamilienhäuser planen.....	20
A 10:	Allgemeine Kritik .....	21
A 11:	Es stehen genügend Wohn- und Gewerbeflächen zur Verfügung.....	21
A 12:	Ähnliche Baumaßnahmen in der Umgebung .....	22
A 13:	Mehr Leerstand in Neustadt nutzen, Halle-Neustadt aufwerten .....	22
A 14:	Gesunde Wohnverhältnisse, Lebensqualität, Lebensgefah.....	23
A 15:	Eingriff in Eigentumsrechte, Verstoß gegen Art. 14 GG.....	23
A 16:	Bürgerversammlung, Äußerungen von Herrn Stäglin .....	24
A 17:	Unregelmäßigkeiten beim Grundstücksverkauf .....	24
A 18:	Kein Bevölkerungswachstum für Halle.....	25

A 19: Bauzustand des Gehwegs im Heideweg .....	25
A 20: GWG soll in Halle-Neustadt oder an anderer Stelle bauen.....	25
A 21: Viertel verkommen, wenn man nicht auf die Bürger hört.....	26
A 22: Vorstandstätigkeit des Beigeordneten Stäglin.....	26
A 23: Sozialer Brennpunkt .....	26
A 24: 250 Bewohner .....	27
A 25: Ballungszentrum.....	27
A 26: Umdenken durch Flüchtlingszustrom .....	28
B: Betroffenheit der Nachbarbebauung durch Einwirkungen.....	28
B 01: Standsicherheit der Nachbargebäude gefährdet.....	28
B 02: Dauer der Baumaßnahmen, Schäden durch Bautätigkeit.....	29
B 03: Sichtbeschränkung .....	29
B 04: Gartenanlage Heideweg.....	29
B 05: Einsturz wie beim Kölner Stadtarchiv.....	30
B 06: Immissionsschutz, Ruhezone wird gestört.....	30
B 07: Besonnung, Belüftung, Wohngesundheit .....	32
BO Bauordnungsrechtliche Belange .....	33
BO 01: Abstandsflächen .....	33
BO 02: Barrierefreies EG.....	33
BO 03: Brandschutz .....	33
BO 04: Baulasten .....	34
E: Einfügen .....	35
E 01: Das Vorhaben negiert gewachsene nachbarschaftliche Strukturen.....	35
E 02: Hinterlandbebauung.....	35
E 03: Der Bau ist zu groß und fügt sich nicht ein.....	36
E 04: Dörflichen Charakter wahren .....	37
E 05: GWG soll nach § 34 bauen, Planerfordernis .....	37
E 06: Das Vorhaben hat einen zu geringen Grünanteil.....	38
Ew: Entwässerung.....	38
Ew 01: Hydrogeologie.....	38
Ew 02: Tiefgaragenriegel/ Vernässung.....	40
Ew 03: Beräumung Hechtgraben.....	41
Ew 04: Überflutungsschutz; Starkregen .....	41
Ew 05: Versiegelung, Grundwasser .....	42

Ew 06: Kapazität Hechtgraben .....	43
Ew 07: Regenwasserentlastungsteich Stadtforststraße.....	44
Ew 08: Retentionsraum für den Hechtgraben.....	44
Ew 09: Mischwasserkanal.....	45
Ew 10: Eingriff in bestehende Baugenehmigungen .....	45
G: Gebietsfestsetzung, zul. Art der Nutzung .....	45
G 01: Reines Wohngebiet ausweisen .....	45
G 02: Ärztehaus .....	46
I: Infrastruktur/ Schule .....	47
I 01: Schule, nicht ausreichend.....	47
M: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	47
M 01: Das Vorhaben führt zu einer unzulässigen Verdichtung.....	47
M 02: Zulassung von Ausnahmen bei der GRZ.....	48
M 03: Geländehöhen.....	48
M 04: Geschlossene Bauweise .....	49
M 05: Betonwand von 16 m Höhe .....	49
N: Natur und Landschaft, Umweltbericht .....	50
N 01: Übergang zur Dörlauer Heide.....	50
N 02: Auswirkungen auf die Natur .....	50
N 03: FFH-Gebiet nicht beachtet.....	51
N 04: Nachteile für den Erholungswert der Dörlauer Heide .....	52
N 05: Das Grundstück als Grünfläche, Spielplatz, Jugendtreff anlegen .....	52
N 06: Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	53
N 07: Versteppung, Frischluftschneise.....	53
N 08: Hechtgraben wird seiner Verbindung beraubt, Naturnähe.....	54
N 09: Kultur- und Sachgüter .....	54
N 10: Energieverbrauch/ Emissionen/ Entsorgung .....	55
N 11: Fachpläne .....	55
N 12: Luftqualität.....	55
N 13: Wechselwirkungen.....	56
N 14: Erhalt aller Bäume.....	56
N 15: Teich, Artenschutz .....	57
N 16: Fledermäuse, Artenschutz .....	57
N 17: Landschaftsbildbewertung im Umweltbericht .....	57

N 18: Waldpflege als Ausgleichsmaßnahme .....	58
N 19: Benennung externe Ausgleichsmaßnahmen .....	58
N 20: Lärmbelastung durch Flugverkehr .....	58
N 21: Renaturierung des Hechtgrabens .....	59
O: Ortsbild.....	59
O 01: Die Planung nimmt keinen Bezug auf das vorhandene Ortsbild .....	59
R: Rechts- und Verfahrensfragen .....	60
R 01: Ankündigung im Amtsblatt, Veranstaltung während der Arbeitszeit .....	60
R 02: Bedenken werden nicht ernst genommen, Abwägungsgebot.....	61
R 03: Recht auf Mitbestimmung.....	62
R 04: Baugenehmigungen.....	63
R 05: Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für Dörlau .....	63
R 06: Flächennutzungsplan.....	64
R 07: LEP LSA 2010 .....	64
R 08: Unvollständige oder falsche Unterlagen.....	65
R 09: Schriftliche Beantwortung der Stellungnahmen .....	67
R 10: Grundbucheintrag .....	67
R 11: Bauland außerhalb des Plangebiets .....	68
R 12: Frühere Planungen .....	68
R 13: Schriftverkehr, der nicht als Abwägungsmaterial vorliegt .....	68
S: Stadtentwicklungskonzept.....	69
S 01: Widerspruch zum ISEK.....	69
V: Verkehrliche Belange .....	70
V 01: Verkehrskonzept .....	70
V 02: Parksituation Kurt-Eichel-Straße.....	71
V 03: Straßen bereits jetzt zugesperrt.....	71
V 04: Fahrbahndecke, Beschädigungen durch Bautätigkeit.....	72
V 05: Verkehrsbelastung .....	72
V 06: ÖPNV .....	72
V 07: Gehwege .....	73
V 08: Ausfahrt zu nah an der Kurve, nicht über den Gehweg .....	73
V 09: Radweg.....	74
V 10: Verkehrsaufkommen Otto-Kanning-Straße .....	74
V 11: Stellplatzbedarf Arztpraxis .....	75

V 12: Stellplatzschlüssel 1,5 Stpl./ WE zu gering .....	75
V 13: Waldparkplatz: .....	76
V 14: Verkehrspolitisches Leitbild .....	76
V 15: Umleitungsführung, Baustellenverkehrsführung.....	76
V 16: Bauklasse .....	77
V 17: Sicherstellung des Parkens auf dem Grundstück.....	77
W: Wirtschaftliche Belange .....	77
W 01: GWG und Kosten/ Rendite.....	77
W 02: Wertverlust .....	78
W 03: Ausgleichsmaßnahmen.....	78
W 04: Erschließungskosten .....	78
W 05: Abgabe des Grundstücks an Dritte .....	79
W 06: Bevorteilung der GWG aus wirtschaftlichen Gründen .....	80
2.2.2.1 Stellungnahmen Nr. 1 – 388.....	81
2.2.2.2 Stellungnahmen Nr. 389 - 404 .....	82
2.2.2.3 Stellungnahme Nr. 405.....	83
2.2.2.4 Stellungnahme Nr. 406.....	83
2.2.2.5 Stellungnahme Nr. 407.....	83
2.2.2.6 Stellungnahme Nr. 408.....	83
2.2.2.7 Stellungnahme Nr. 409.....	83
2.2.2.8 Stellungnahme Nr. 410.....	84
2.2.2.9 Stellungnahme Nr. 411 .....	84
2.2.2.10 Stellungnahme Nr. 412.....	84
2.2.2.11 Stellungnahme Nr. 413.....	84
2.2.2.12 Stellungnahme Nr. 414.....	84
2.2.2.13 Stellungnahme Nr. 415.....	85
2.2.2.14 Stellungnahme Nr. 416.....	85
2.2.2.15 Stellungnahme Nr. 417.....	85
2.2.2.16 Stellungnahme Nr. 418.....	85
2.2.2.17 Stellungnahme Nr. 419.....	85
2.2.2.18 Stellungnahme Nr. 420.....	86
2.2.2.19 Stellungnahme Nr. 421 .....	86
2.2.2.20 Stellungnahme Nr. 422.....	86
2.2.2.21 Stellungnahme Nr. 423.....	86
2.2.2.22 Stellungnahme Nr. 424.....	86
2.2.2.23 Stellungnahme Nr. 425.....	87
2.2.2.24 Stellungnahme Nr. 426.....	88

2.2.2.25 Stellungnahme Nr. 427.....	88
2.2.2.26 Stellungnahme Nr. 428.....	89
2.2.2.27 Stellungnahme Nr. 429.....	89
2.2.2.28 Stellungnahme Nr. 430.....	89
2.2.2.29 Stellungnahme Nr. 431.....	89
2.2.2.30 Stellungnahme Nr. 432.....	90
2.2.2.31 Stellungnahme Nr. 433.....	90
2.2.2.32 Stellungnahme Nr. 434.....	90
2.2.2.33 Stellungnahme Nr. 435.....	91
2.2.2.34 Stellungnahme Nr. 436.....	91
2.2.2.35 Stellungnahme Nr. 437.....	92
2.2.2.36 Stellungnahme Nr. 438.....	92
2.2.2.37 Stellungnahme Nr. 439.....	92
2.2.2.38 Stellungnahme Nr. 440.....	92
2.2.2.39 Stellungnahme Nr. 441.....	93
2.2.2.40 Stellungnahme Nr. 442.....	93
2.2.2.41 Stellungnahme Nr. 443.....	93
2.2.2.42 Stellungnahme Nr. 444.....	93
2.2.2.43 Stellungnahme Nr. 445.....	94
2.2.2.44 Stellungnahme Nr. 446.....	94
2.2.2.45 Stellungnahme Nr. 447.....	94
2.2.2.46 Stellungnahme Nr. 448.....	94
2.2.2.47 Stellungnahme Nr. 449.....	95
2.2.2.48 Stellungnahme Nr. 450.....	95
2.2.2.49 Stellungnahme Nr. 451.....	95
2.2.2.50 Stellungnahme Nr. 452.....	95
2.2.2.51 Stellungnahme Nr. 453.....	96
2.2.2.52 Stellungnahme Nr. 454.....	96
2.2.2.53 Stellungnahme Nr. 455.....	96
2.2.2.54 Stellungnahme Nr. 456.....	96
2.2.2.55 Stellungnahme Nr. 457.....	97
2.2.2.56 Stellungnahme Nr. 458.....	97
2.2.2.57 Stellungnahme Nr. 459.....	97
2.2.2.58 Stellungnahme Nr. 460.....	98
2.2.2.59 Stellungnahme Nr. 461.....	98
2.2.2.60 Stellungnahme Nr. 462.....	98
2.2.2.61 Stellungnahme Nr. 463.....	99
2.2.2.62 Stellungnahme Nr. 464.....	99

2.2.2.63 Stellungnahme Nr. 465.....	99
2.2.2.64 Stellungnahme Nr. 466.....	99
2.2.2.65 Stellungnahme Nr. 467.....	99
2.2.2.66 Stellungnahme Nr. 468.....	100
2.2.2.67 Stellungnahme Nr. 469.....	100
2.2.2.68 Stellungnahme Nr. 470.....	100
2.2.2.69 Stellungnahme Nr. 471.....	101
2.2.2.70 Stellungnahme Nr. 472.....	101
2.2.2.71 Stellungnahme Nr. 473.....	102
2.2.2.72 Stellungnahme Nr. 474.....	102
2.2.2.73 Stellungnahme Nr. 475.....	102
2.2.2.74 Stellungnahme Nr. 476.....	102
2.2.2.75 Stellungnahme Nr. 477.....	104
2.2.2.76 Stellungnahme Nr. 478.....	105
2.2.2.77 Stellungnahme Nr. 479.....	105
2.2.2.78 Stellungnahme Nr. 480.....	105
2.2.2.79 Stellungnahme Nr. 481.....	106
2.2.2.80 Stellungnahme Nr. 482.....	106
2.2.2.81 Stellungnahme Nr. 483.....	106
2.2.2.82 Stellungnahme Nr. 484.....	107
2.2.2.83 Stellungnahme Nr. 485.....	107
2.2.2.84 Stellungnahme Nr. 486.....	107
2.2.2.85 Stellungnahme Nr. 487.....	107
2.2.2.86 Stellungnahme Nr. 488.....	107
2.2.2.87 Stellungnahme Nr. 489.....	108
2.2.2.88 Stellungnahme Nr. 490.....	108
2.2.2.89 Stellungnahme Nr. 491.....	109
2.2.2.90 Stellungnahme Nr. 492.....	109
2.2.2.91 Stellungnahme Nr. 493.....	109
2.2.2.92 Stellungnahme Nr. 494.....	110
2.2.2.93 Stellungnahme Nr. 495.....	110
2.2.2.94 Stellungnahme Nr. 496.....	110
2.2.2.95 Stellungnahme Nr. 497.....	111
2.2.2.96 Stellungnahme Nr. 498.....	111
2.2.2.97 Stellungnahme Nr. 499.....	111
2.2.2.98 Stellungnahme Nr. 500.....	112
2.2.2.99 Stellungnahme Nr. 501.....	112
2.2.2.100 Stellungnahme Nr. 502.....	112

2.2.2.101	Stellungnahme Nr. 503	112
2.2.2.102	Stellungnahme Nr. 504	112
2.2.2.103	Stellungnahme Nr. 505	113
2.2.2.104	Stellungnahme Nr. 506	113
2.2.2.105	Stellungnahme Nr. 507	113
2.2.2.106	Stellungnahme Nr. 508	114
2.2.2.107	Stellungnahme Nr. 509	114
2.2.2.108	Stellungnahme Nr. 510	114
2.2.2.109	Stellungnahme Nr. 511	115
2.2.2.110	Stellungnahme Nr. 512	115
2.2.2.111	Stellungnahme Nr. 513	115
2.2.2.112	Stellungnahme Nr. 514	115
2.2.2.113	Stellungnahme Nr. 515	116
2.2.2.114	Stellungnahme Nr. 516	116
2.2.2.115	Stellungnahme Nr. 517	116
2.2.2.116	Stellungnahme Nr. 518	117
2.2.2.117	Stellungnahme Nr. 519	117
2.2.2.118	Stellungnahme Nr. 520	117
2.2.2.119	Stellungnahme Nr. 521	117
2.2.2.120	Stellungnahme Nr. 522	117
2.2.2.121	Stellungnahme Nr. 523	118
2.2.2.122	Stellungnahme Nr. 524	118
2.2.2.123	Stellungnahme Nr. 525	119
2.2.2.124	Stellungnahme Nr. 526	119
2.2.2.125	Stellungnahme Nr. 527	120
2.2.2.126	Stellungnahme Nr. 528	120
2.2.2.127	Stellungnahme Nr. 529	120
2.2.2.128	Stellungnahme Nr. 530	121
2.2.2.129	Stellungnahme Nr. 531	121
2.2.2.130	Stellungnahme Nr. 532	121
2.2.2.131	Stellungnahme Nr. 533	121
2.2.2.132	Stellungnahme Nr. 534	122
2.2.2.133	Stellungnahme Nr. 535	122
2.2.2.134	Stellungnahme Nr. 536	123
2.2.2.135	Stellungnahme Nr. 537	129
2.2.2.136	Stellungnahme Nr. 538	130
2.2.2.137	Stellungnahme Nr. 539	131
2.2.2.138	Stellungnahme Nr. 540	132

2.2.2.139	Stellungnahme Nr. 541	133
2.2.2.140	Stellungnahme Nr. 542	134
2.2.2.141	Stellungnahme Nr. 543	135
2.2.2.142	Stellungnahme Nr. 544	136
2.2.2.143	Stellungnahme Nr. 545	137
2.2.2.144	Stellungnahme Nr. 546	148
2.2.2.145	Stellungnahme Nr. 547	163
2.2.2.146	Stellungnahme Nr. 548	164
2.2.2.147	Stellungnahme Nr. 549	164
2.2.2.148	Stellungnahme Nr. 550	165
2.2.2.149	Stellungnahme Nr. 551	167
2.2.2.150	Stellungnahme Nr. 552	167
2.2.2.151	Stellungnahme Nr. 553	168
2.2.2.152	Stellungnahme Nr. 554	169
2.2.2.153	Stellungnahme Nr. 555	170
2.2.2.154	Stellungnahme Nr. 556	172
2.2.2.155	Stellungnahme Nr. 557	177
2.2.2.156	Stellungnahme Nr. 558	178
2.2.2.157	Stellungnahme Nr. 559	179
2.2.2.158	Stellungnahme Nr. 560	181
2.2.2.159	Stellungnahme Nr. 561	183
2.2.2.160	Stellungnahme Nr. 562	192
2.2.2.161	Stellungnahme Nr. 563	193
2.2.2.162	Stellungnahme Nr. 564	194
2.2.2.163	Stellungnahme Nr. 565	195
2.2.2.164	Stellungnahme Nr. 566	196
2.2.2.165	Stellungnahme Nr. 567	197
2.2.2.166	Stellungnahme Nr. 568	198
2.2.2.167	Stellungnahme Nr. 569	199
2.2.2.168	Stellungnahme Nr. 570	200
2.2.2.169	Stellungnahme Nr. 571	201
2.2.2.170	Stellungnahme Nr. 572	202
2.2.2.171	Stellungnahme Nr. 573	203
2.2.2.172	Stellungnahme Nr. 574	203
2.2.2.173	Stellungnahme Nr. 575	204
2.2.2.174	Stellungnahme Nr. 576	208
2.2.2.175	Stellungnahme Nr. 577	209
2.2.2.176	Stellungnahme Nr. 578	210

2.2.2.177 Stellungnahme Nr. 579.....	210
2.2.2.178 Stellungnahme Nr. 580.....	211

Anlage: Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation am Standort Heideweg Nr. 2, 09.02.2016

## **1. Einleitung, Stand des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat am 10.07.2013 beschlossen (Beschluss-Nr. IV/2013/11569). Mit dem Vorentwurf erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.10.2013 bis zum 11.11.2013. Eine Bürgerversammlung wurde am 28.10.2013 durchgeführt. Zusätzlich wurde die Planung am 21.10.2013 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Mit den dabei vorgebrachten Anregungen und Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung und den Hinweisen des Gestaltungsbeirates wurde die Planung zum Entwurf überarbeitet.

Der Stadtrat hat am 24.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“ beschlossen und ihn nach Bekanntmachung im Amtsblatt zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2014/00265). Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 10.08.2015 bis zum 16.09.2015 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist vorbehaltlich des Offenlagebeschlusses im Amtsblatt der Stadt Halle am 30.06.2015 erfolgt.

Am 02.09.2015 wurde während der Offenlage eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 04.09.2015 aufgefordert.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den abwägungsrelevanten Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und in der öffentlichen Auslegung eingegangen sind.

Neben den Stellungnahmen der Behörden und TÖBs wurden im Rahmen der Offenlage insgesamt 582 Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht.

Diese umfassen 388 Stellungnahmen mit identischem Wortlaut eines Formblattes einer vor Ort aktiven Bürgerinitiative. Weitere ebenfalls identische 16 Stellungnahmen sind zu diesem Text leicht abweichend. 130 Stellungnahmen in Form von Ergänzungen zum genannten Formblatt weiteren Inhalt. 48 Stellungnahmen sind komplett individuell verfasst.

Zwei dieser Stellungnahmen beinhalten ausschließlich Aussagen, welche der Planung zustimmen und somit nicht inhaltlich abgewogen werden müssen (siehe 2.1).

Die drei am meisten vorgetragenen Hauptthemenkomplexe waren das vermeintliche Nicht-Einfügen der Planung in das vorhandene Ortsbild aufgrund ihrer Größe, Dichte und Gestalt, Sorgen um die hydrologische Situation in Dörlau und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung.

Des Weiteren wurden Bedenken wegen der Auswirkungen auf Natur und Umwelt, Eigentumsverlusten, der Nichtbeachtung gesetzlicher Grundlagen und städtischer Fachpläne sowie einer mit der Planung geschaffenen negativen Vorbildfunktion für Dörlau vorgebracht.

Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt wurden ausgewertet und die vorgebrachten abwägungsrelevanten Belange herausgearbeitet. Da es eine Vielzahl inhaltlich ähnlich oder gleichlautender Aussagen gibt, wurden diese in Themengruppen eingeordnet und nach inhaltlichen Kriterien logisch zusammengefasst. Die Themengruppen wurden mit einem Buchstaben versehen.

Im Folgenden sind diese Belange in der Übersicht aufgelistet und mit der Stellungnahme der Verwaltung und dem Abwägungsvorschlag versehen. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit der Abwägung sind die Stellungnahmen der Bürger angefügt und die geäußerten Belange mit dem entsprechenden Buchstaben der Themengruppe laut Übersicht versehen.

Einzelne Argumente der Einwender wurden jeweils beispielhaft zum gleichen Inhalt kursiv wiedergegeben. Dies kann themenbezogen jedoch unterschiedlich sein. Zu manchen Themen wurden mehr dezidierte Unterasspekte vorgebracht, welche auch einzeln betrachtet werden, aber zur Übersichtlichkeit unter dem Hauptthema zusammengefasst sind. Zu anderen Themen wurde der gleiche allgemeine Sachverhalt in verschiedenen Formulierungen vorgebracht, welche aber keine neuen Unterasspekte ergaben und somit nicht einzeln behandelt werden müssen.

Als zusätzliches Abwägungsmaterial ist dieser Abwägung in der Anlage eine gutachterliche Stellungnahme über die hydrologische Situation beigefügt.

Zur Erläuterung des Umgangs mit den Sachverhalten der Stellungnahmen sind die vier verschiedenen Möglichkeiten der die Sachverhalte jeweils betreffenden Beschlussvorschläge in Folge erklärt:

**„Wird berücksichtigt“**

Der vorgebrachte Sachverhalt wird durch eine Änderung oder Ergänzung von Planinhalten (Textliche und Zeichnerische Festsetzungen) und/oder in der Begründung des Bebauungsplanes ganz oder teilweise berücksichtigt.

Auf die Art und Weise und Verortung der vorgeschlagenen Berücksichtigung wird in der Begründung des Beschlussvorschlags hingewiesen.

**„Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen“**

Der vorgebrachte Sachverhalt wird nicht berücksichtigt und führt somit nicht zur Änderung oder Ergänzung von Planinhalten und /oder der Begründung des Bebauungsplanes.

Die maßgeblichen Gründe der Nichtberücksichtigung sind in der Begründung des Beschlussvorschlags dargelegt.

**„Ist bereits berücksichtigt“**

Der vorgebrachte Sachverhalt führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Planinhalten und/oder der Begründung des Bebauungsplanes, weil der jeweilige Sachverhalt darin bereits ausreichend berücksichtigt ist.

Auf die Art und Weise und Verortung der gegebenen Berücksichtigung wird in der Begründung des Beschlussvorschlags hingewiesen.

**„Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens“**

Der vorgebrachte Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und sind

auch nicht von der Planung betroffen, ist inhaltlich nicht relevant oder widersprüchlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren, ist Sache anderer oder späterer Genehmigungs- oder Planverfahren, oder dieser Bauleitplan steht einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen.

Die maßgeblichen Gründe sind – soweit erforderlich – in der Begründung des Beschlussvorschlags dargelegt.

Alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangen sind, werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind die Ergebnisse der Abwägung den einzelnen Einwendern nach dem Abwägungsbeschluss mitzuteilen.

## **2. Abwägung**

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

#### **2.1.1 Nachfolgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben**

Es sind auch sonst keine Belange dieser Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Gemeinden bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und entscheidenden Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben könnten.

- Telekom AG

#### **2.1.2 Folgende Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, in der Zustimmung geäußert wurde, keine Einwände oder Anregungen gegeben wurden oder die Behörden/ Träger öffentlicher Belange und Gemeinden von dem Vorhaben nicht betroffen sind.**

Die in den Stellungnahmen abgegebenen Hinweise, die nicht abwägungsrelevant sind, sind bei der Realisierung des Bauvorhabens durch die ausführenden Firmen zu berücksichtigen.

#### **TöB**

- Landesamt für Verbraucherschutz, vom 05.08.2015
- Untere Raumordnungsbehörde, vom 11.08.2015
- Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd, vom 12.08.2015
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, vom 19.08.2015
- FB Sicherheit (Unt. Verkehrsbehörde), vom 20.08.2015
- Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, vom 25.08.2015

- Energieversorgung Halle Netz GmbH, vom 25.08.2015
- IHK Halle-Dessau, 26.08.2015
- Kreiskirchenamt Halle, vom 26.08.2015
- Fachbereich Sicherheit (Feuerwehr), vom 28.08.2015
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle, vom 01.09.2015
- Landesamt für Geologie, vom 02.09.2015
- Landesverwaltungsamt, vom 03.09.2015
- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, vom 04.09.2015
- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, vom 14.09.2015
- FB Soziales, 09.10.2015
- Havag, 20.10.2015

Die Stadt nimmt die Zustimmung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.

**2.1.3 Folgende weitere Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, in der Zustimmung geäußert wurde.**

- Stellungnahme 581 vom 16.09.2015
- Stellungnahme 582 vom 02.09.2015

## **2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und von weiteren Beteiligten mit abwägungsrelevanten Hinweisen in Ihrer Stellungnahme**

### **2.2.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

#### **2.2.1.1 Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes „Untere Saale“ vom 11.08.2015**

Es wurde eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben.

grundsätzlich habe ich keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

Die Zugänglichkeit vom Heideweg müsste jedoch gewährleistet werden.

Dem Eigentümer werden jährlich Mehrkosten für die kostenintensivere Handarbeit in Rechnung gestellt.

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

Entlang des Hechtgrabens, auf diesen sich die Stellungnahme bezieht, ist in der Breite von 5m ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen, welcher von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Es sind anliegend auch keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Somit ist die Zugänglichkeit zum Hechtgraben auf dem Grundstück möglich.

Vom Heideweg ist die Zugänglichkeit über den geplanten Parkplatz direkt neben dem Hechtgraben gewährleistet.

Die Übernahme der Mehrkosten für die Pflegearbeiten wurde vom Investor während des Verfahrens bereits bestätigt.

#### **Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt**

#### **2.2.1.2 Stellungnahme des FB Gesundheit vom 01.09.2015**

Es wurde eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben.

dem Entwurf zum o. g. B-Plan wird vom Fachbereich Gesundheit bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise oder Ergänzungen zugestimmt.

In dem B-Planentwurf ist im Inneren des Plangebietes vorgesehen, neue heimische Laubbäume zu pflanzen.

Hiermit bitte ich dabei ganz auf die Sorten Birke, Hasel und Erle zu verzichten.

#### **Begründung:**

Die Pollen von Birke, Hasel und Erle lösen sehr häufig allergische Reaktionen aus und erhöhen zudem die Sensibilisierungspotenz gegenüber anderen Pflanzenallergenen. Zusätzlich kommt es bei Allergikern mit Sensibilität gegen die Pollen von Birke, Hasel und Erle besonders häufig zu Kreuzallergien und pollenassozierten Lebensmittelallergien.

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

Erlen sind für den Hechtgraben und für Uferbereichbereiche im Allgemeinen standorttypisch. Sie sind die charakteristische Baumart des Auwalds. Im Bereich des B-Plans und

unmittelbar angrenzend befinden sich Erlen im Uferbereich und stellen landschafts- und ortsbildprägende Bestandsbäume dar. Durch die Wahl der Schwarzerle als neu zu ergänzende Baumart am Hechtgraben, ist ihre Eignung für die besonderen (wechselfeuchten) Standortverhältnisse sicher gestellt. Darüber hinaus fügen sich - durch die gleiche Baumart - die neu zu pflanzenden Bäume auch gestalterisch besser in die Umgebung ein. Damit wird die Schwarzerle sowohl den ökologischen, als auch den gestalterischen Anforderungen des Standortes am besten gerecht.

Das Anpflanzen von Birke und Hasel ist nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets bereits vermehrt Bäume dieser Arten. Da das Plangebiet in Bezug auf die Umgebung nur eine sehr kleine Fläche (ca. 8.000 m<sup>2</sup>) einnimmt, hat ein Ausschluss innerhalb des Plangebietes gegenüber der Wirkung der vorhandenen Bäume der Umgebung kaum einen Effekt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen**

### **2.2.1.3 Stellungnahme des FB Bauen vom 02.09.2015**

Es wurde eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben.

#### **Abteilung Baugenehmigung**

Bei Beibehaltung der textlichen Festsetzung 8.1.2 in der jetzigen Fassung gilt die Forderung der Begrünung der Dachflächen auch für die oberirdischen Garagen und Carports.

#### **Abteilung Straßenverwaltung:**

Das Baugebiet befindet sich in Eigentum der GWG Halle-Neustadt mbH. Für die Beleuchtung der Verkehrswege innerhalb des Baugebietes ist der Erschließungsträger eigenverantwortlich. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Waldrand und den Heideweg. Die beiden Erschließungsstraßen sind Anliegerstraßen und haben jeweils eine Straßenbeleuchtung.

Straßenrechtlich erübrigen sich Hinweise, da im Plangebiet keine öffentlichen Straße, Wege oder Plätze festgesetzt und/oder verändert werden sollen.

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

1. Mit der Ergänzung der Festsetzung „Die Festsetzung gilt nicht für Garagen nach §12 BauNVO und Nebenanlagen nach §14 BauNVO.“ wird klargestellt, dass diese Anforderungen nicht für bauliche Anlagen gelten sollen, die als untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden. Gründächer auch für diese baulichen Anlagen würden massivere Konstruktionen und insgesamt massiver wirkende Nebenanlagen bedeuten, was für das Erscheinungsbild auf den Außenflächen des Wohngebietes so nicht beabsichtigt ist.

2. Nicht nur für die Beleuchtung, auch für die Errichtung und den Erhalt der kompletten privaten Verkehrswege ist der Investor selber verantwortlich.

Dieser Sachverhalt ist somit nicht festsetzungsrelevant.

**Entscheidungsvorschlag: 1. Wird berücksichtigt / 2. Ist bereits berücksichtigt**

**2.2.1.4 Stellungnahme des FB Umwelt vom 12.02.2016**

Untere Naturschutzbehörde:

In Pkt. 5.4.2 der Begründung findet sich die Aussage, dass Bäume, die nicht zwingend erhalten werden müssen, in die Ausgleichsbilanz einfließen. Mit Herrn Friedewald ist abgestimmt, dass solche Bäume nicht bilanziert werden sollen, sondern ggfs. bei Stellung eines Fällantrages Ersatz entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung festgelegt werden soll. Dies soll die Bereitschaft zur Erhaltung dieser Bäume fördern. Diese Aussage wurde bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf kritisiert und nicht verändert.

Generell ist zu sagen, dass alle wegfallenden geschützten Bäume zu ersetzen sind. Der letzte Satz auf S. 18 ist in diesem Sinne zu korrigieren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Sachverhalt wird in der Begründung unter Punkt 5.4.2 klargestellt und im zweiten Absatz, unter Streichung des letzten Absatzes, wie folgt neu formuliert:

„Die Bäume, die aufgrund des vorgesehenen Bebauungskonzeptes voraussichtlich nicht erhalten werden können, fließen als wegfallende Bäume in die Ausgleichsbilanz mit ein. Bäume außerhalb der Baufelder unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle und sind nicht in das Ausgleichskonzept aufgenommen. Bei Abgang gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung.“

**Entscheidungsvorschlag: Wird berücksichtigt**

**2.2.2 Weitere Beteiligte/ öffentliche Anregungen****Übersicht über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen****A: Allgemeines****A 01: Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses**

*Die Aufgabenstellung sowie die grundlegenden Planungsziele der Stadt Halle zur Erstellung des B-Planes 162 wurden nicht bzw. unzureichend berücksichtigt. Die Planung ist entsprechend der ursprünglichen Aufgabenstellung zu erarbeiten bzw. das Verfahren soll ansonsten nicht weiter betrieben werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundenen Planungsziele unterliegen im Laufe des Planverfahrens Veränderungen aufgrund der in mehreren Stufen erfolgenden Planbearbeitung und Abwägung. Eben dies ist ein wesentlicher Aspekt des Verfahrens. Es ist somit für die Rechtmäßigkeit der abschließenden planerischen Entscheidung der Kommune im Rahmen der Abwägung grundsätzlich unerheblich, wenn sie von ursprünglich postulierten Zielen abweicht.

Auf die einzelnen Ziele wird in der weiteren Abwägung eingegangen.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 02: Innen- und Außenbereich**

*Die Problematik des Innen- und Außenbereiches wurde nicht gelöst.*

*Es wurde nicht beachtet, dass das Plangebiet (teilweise) im Außenbereich liegt.*

*Der Außenbereich soll nicht überplant werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es ist für die geplante Bebauung unerheblich, ob das Plangebiet derzeit als Innen- oder als Außenbereich zu betrachten ist, da Baurecht gemäß § 30 BauGB geschaffen werden soll.

Das Plangebiet war bereits durch bauliche Anlagen insgesamt überprägt. Mit der Straße Am Waldrand ist der Siedlungsbereich deutlich und unzweifelhaft gegenüber der Dörlauer Heide abgegrenzt. Damit ist das Plangebiet kein klassischer Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, der einen weitläufig unbebauten Bereich gegenüber dem Siedlungsbereich abgrenzt. Eine Überplanung des gesamten Bereichs ist aus siedlungsstrukturellen Gründen gerechtfertigt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 03: Beweissicherung**

*Ein Beweissicherungsgutachten zu Lasten des Investors zur Beschreibung des Status quo der Dörlauer Situation ist erforderlich.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Veranlassung von Beweissicherungsgutachten kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein, sondern ist die Durchsetzung rein durch nachbarrechtliche Ansprüche begründet. Für die Festsetzung eines Beweissicherungsgutachtens gibt es keine Rechtsgrundlage im BauGB.

Es kann jedoch unabhängig von der planerischen Abwägung darauf verwiesen werden, dass die Grundstückseigentümerin des plangegegenständlichen Geländes ein solches Gutachten vor Baubeginn zugesichert hat.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**A 04: Altenpflegeheim, Inklusion**

*Der Standort eignet sich nicht für ein Altenpflegeheim.*

*Die Integration von Behinderten und Senioren kann nur dort erfolgen, wo unter anderem eine sinnvolle Integration möglich ist. Eine entsprechende Infrastruktur muss vorhanden sein. Diese fehlt Dörlau gänzlich. Die von der UN, der EU und der Bundesrepublik geforderte Inklusion ist damit unmöglich. Inklusion setzt entsprechende Konzepte mit Nachhaltigkeit sowie die Einhaltung von Kriterien voraus.*

*Die Prinzipien Selbstbestimmung, Teilhabe und Inklusion verpflichten dazu, gesellschaftliche Bedingungen zu schaffen, die niemanden ausschließen und die die Bedürfnisse*

*von Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen berücksichtigen.*

*Diesen Anforderungen genügt die Planung nicht.*

*Ich werde es also ab sofort als eine Aufgabe von mir sehen: dass sich die Stadt, der Investor, der Planer, sich ihrer Verantwortung stellen. Zur Erinnerung: Die meisten Senioren haben eine Behinderung. Auch die Integration von Familien mit behinderten Kindern ist am Ortsrand zynisch und gefährlich. Die Hort- oder Schulunterbringung in räumlicher Nähe im Rahmen der Inklusion unmöglich.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Er setzt kein Sondergebiet oder eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, die mit einem Pflegeheim bebaut werden soll.

Es ist auch kein Altenpflegeheim oder Ähnliches als Vorhaben vorgesehen. Im Übrigen steht es älteren und behinderten Menschen frei, wo sie ihre Wohnung nehmen wollen. Nicht zuletzt im Sinne der Inklusion gehört Betreutes Wohnen nach § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zu den bereits im reinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden und ist somit keine gewerbliche Nutzung.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

**A 05: Wählerwillen**

*Hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren, weil wir Sie gewählt haben!*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Äußerung hat keinen bodenrechtlichen Bezug. Sie ist daher für die Abwägung innerhalb des Planverfahrens ohne Relevanz.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**A 06: Herabwürdigende Inhalte**

*Welch krankem Gehirn ist ein solcher Bebauungsplan entsprungen?  
Das Büro dazu ist wohl ein Witz.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Äußerungen haben keinen bodenrechtlichen Bezug. Sie sind daher für die Abwägung innerhalb des Planverfahrens ohne inhaltliche Relevanz.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**A 07: Verschlechterung der Planung im Entwurf**

*Die Planung ist in der Entwurfsfassung schlimmer als vorher.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Äußerung ist für eine inhaltliche Auseinandersetzung zu wenig differenziert. Wenn davon auszugehen ist, dass es sich um einen Vergleich zum Vorentwurf handelt, erschließt sich inhaltlich nicht, weshalb sechs Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei bis drei Geschossen „schlimmer“ sein sollen als sechs Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Geschossen, wie sie der Vorentwurf vorsah, vgl. zur jetzigen Lösung auch Nr. E 03, O 01. Bezüglich der gegenüber dem Vorentwurf geänderten Zufahrtslösung wird auf Nr. B 06 verwiesen.

Wenn es sich um einen Vergleich zum ursprünglichen Zustand handelt, ist das Planungsziel die Schaffung von Wohnbauflächen nicht als negativ zu beurteilen.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 08: Architekturstil**

*Die GWG-Klötze sind mehr als einfallslos.*

*Von Architektur kann hier nicht gesprochen werden.*

*Hässlicher Klotzbau*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Äußerungen stellen ein persönliches Geschmacksurteil bezüglich der geplanten Architektur dar. Geschmacksurteile stehen jedermann zu, sind aber ohne bodenrechtliche Relevanz und daher für die Abwägung im Planverfahren bedeutungslos. Im Übrigen besteht keine planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit bezüglich der architektonischen Gestaltung, vgl. hierzu Nr. O 01. Es steht dem Bauherren grundsätzlich frei, einen bestimmten Architekturstil nach seinen Vorstellungen zu wählen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**A 09: Ein- und Zweifamilienhäuser planen**

*Es können viel besser und umweltverträglicher einige Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser dort stehen, das passt hierher.*

*Einzelne Eigentumshäuser (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) würden das Landschaftsbild besser prägen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Konkret geplant sind sechs Mehrfamilienhäuser. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch Einfamilienhäuser als auch durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Gebietsgewährleistungsanspruch begründet kein Abwehrrecht gegen Mehrfamilienhäuser, selbst in einem bisher nur durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet (OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15).

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 10: Allgemeine Kritik**

*Überall die gleichen Fehler in der Stadtplanung.*

*Der B-Plan ist unnötig.*

*Ins gemachte Nest setzen ist für eine Stadtplanung mit: keine Ahnung von Nichts gleich zu setzen.*

*Die Begründungen sind falsch.*

*Es gibt kein Konzept.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Äußerungen sind zwar allgemein wertend, jedoch ohne konkreten, bodenrechtlich relevanten Bezug. Ein Einstellen als Belang in die Abwägung ist deshalb nicht möglich.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.****A 11: Es stehen genügend Wohn- und Gewerbeflächen zur Verfügung**

*Es stehen in diesem Gebiet genügend Wohn- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Neubau nicht notwendig (siehe Eislebener Straße).*

*Wozu ist das Vorhaben notwendig?*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind außer dem Plangebiet selbst nach örtlichem Augenschein keine freien Bauflächen in vergleichbarer Größenordnung vorhanden. Auch bezogen auf die gesamte Ortslage Dörlau zeigt sich ein ähnliches Bild. In den vergangenen Jahren sind bereits zahlreiche Baulücken bebaut worden, auch größere Flächen innerhalb der Ortslage wurden bebaut. Aus grundlegenden planerischen Erwägungen, nach denen die Innenentwicklung einer weiteren Ausdehnung der Bebauung an den Ortsrändern vorzuziehen ist, sollen auch keine weiteren nicht integrierten Neubaugebiete ausgewiesen werden. Insgesamt ist für die Ortslage Dörlau ein Bedarf insbesondere an zusätzlichen Flächen für den Mietwohnungsbau festzustellen. In der Wohnbauflächenanalyse der Stadt Halle aus dem Jahr 2015 [Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte; Bearb. Tobias JACOBS: Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Halle (Saale); Droißig 2015] wird hierzu festgestellt, dass bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern das Angebot im Korridor der geschätzten Nachfrage liegt. Bei stärkerer Nachfrage kann es hier auch zu Knappheiten kommen. Das Plangebiet wurde dabei bilanziell als bestehendes Flächenpotenzial für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern berücksichtigt und dient somit der prognostizierten Bedarfsdeckung.

Im Übrigen muss eine konkrete Nachfrage nach einem neuen Wohngebiet nicht durch eigene empirische Untersuchungen im Sinne einer Bedarfsanalyse gebietsspezifisch nachgewiesen sein. Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst für die Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde zu sehr einengen. Dies würde dem Sinn und Zweck des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht. (Vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 29. Oktober 2013 - 3 S 198/12 -, NVwZ-RR 2014, 171; OVG Rh.-Pf., Urteil vom 16. Mai 2013 - 1 C 11004/12, jeweils unter Hinweis auf BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, BRS 62)

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 12: Ähnliche Baumaßnahmen in der Umgebung**

*Ich befürchte ähnliche Baumaßnahmen rund um die Dörlauer Heide.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 162 vergleichbare Planungsvorhaben sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt an anderen Standorten um die Dörlauer Heide nicht vorgesehen.

Wenn es für einzelne Flächen in späterer Zeit Planungsabsichten geben sollte, die heute noch nicht absehbar sind, müssten diese wiederum im Rahmen entsprechender gesonderter Planverfahren geprüft werden.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**A 13: Mehr Leerstand in Neustadt nutzen, Halle-Neustadt aufwerten**

*Es sollte mehr für Wohnzwecke der bisherige Leerstand an Wohnungen in Halle-Neustadt genutzt werden.*

*Nachdenken, wie Halle-Neustadt so anziehend werden könnte wie Dörlau*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Generell strebt die Stadt Halle ein differenziertes Wohnungsangebot an, das verschiedene Wohnbedürfnisse und Preissegmente bedienen soll.

Zur allgemeinen Fragestellung des Erfordernisses gebietsspezifischer Bedarfsanalysen als Planungsgrundlage s. Nr. A 11.

Die Wohnungsnachfrage nach Mietwohnungen in Dörlau soll auch in Dörlau abgedeckt werden. Es besteht hier nur ein relativ geringes Angebot an Mietwohnungen. Nach der Wohnungszählung im Jahr 2012 waren in Dörlau 1.313 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 685 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden, somit ein Anteil von 34,3 % an der Gesamtzahl von 1.998 Wohnungen. Eine Vergrößerung des Angebots an Mietwohnungen trägt dazu bei, dass Wohnungssuchende in der Ortslage Dörlau ein angemessenes Angebot an Mietwohnraum finden können und nicht auf den Umzug in andere Stadtteile angewiesen sind.

Die Schaffung von Wohnraum in Dörlau steht zudem nicht im Gegensatz zu einer Aufwertung in Halle-Neustadt. Im Rahmen des Stadtumbauprogramms hat die Stadt Halle bereits zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums in Halle-Neustadt umgesetzt. Ebenso haben die Wohnungseigentümer große Teile des Bestandes saniert.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 14: Gesunde Wohnverhältnisse, Lebensqualität, Lebensgefahr**

*Meine Gesundheit wird gefährdet. Ich bin extra nach Dörlau gezogen, da mir dortige Bebauung gefällt und meiner Gesundheit und meiner Seele und meiner Verfassung dient und meine Arbeitsfähigkeit erhält.*

*Mit geplanten Vorhaben sind gesundheitsschädliche Auswirkungen für mich verbunden, die sowohl in der Planung als auch den Planung zugrunde liegenden Gutachten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden.*

*Die Sonneneinstrahlung wird vermindert, Aufböschung, Gebäudehöhe plus zusätzliche Aufbauten, führen zu Verschattung, Vermosung und Feuchteschäden. Verringerung der für Menschen und für mich nötigen Sonneneinstrahlung führen zu massiven negativen gesundheitlichen Folgen, unter anderem zu Osteoporose, Hauterkrankung und seelischen Leiden, wie Depression oder vermehrter Selbstmordrate.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Gegenstand der Festsetzungen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA). In einem allgemeinen Wohngebiet sind gesundheitsgefährdende Betriebe und Anlagen jeder Art nicht zulässig. Von der Planung geht somit bei objektiver Betrachtung keine Gefahr für die Gesundheit und erst recht keine Lebensgefahr aus. Auch verletzt die Planung in keiner Weise das Gebot der Rücksichtnahme aus § 15 BauNVO. Für eine solche Verletzung durch planbedingte, unzumutbare Belästigungen oder Störungen ist kein Raum, weil der Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplanes bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht über das weitgehend nach § 34 BauGB ohnehin Zulässige hinausgeht (vgl. insb. E 05).

In persönlicher Hinsicht orientiert sich die Bewertung der Zumutbarkeit allgemein an auf äußere Einflüsse durchschnittlich reagierenden Menschen. In diesem Sinne sind nicht schon Nachteile und Belästigungen in der Bequemlichkeit und Behaglichkeit unzumutbar, mögen sie auch von erheblicher Art sein und für nervöse Personen Gegenstand dauernden Ärgernisses sein. Besondere Empfindlichkeiten oder sonstige persönliche Eigenheiten haben für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Planung außer Betracht zu bleiben (Fickert/Fieseler: BauNVO 12. Aufl., § 15, RN 14; BVerwGE 68, 62/67, 314/324).

Bezüglich der Besonnung wird auf Nr. B 07 verwiesen.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.****A 15: Eingriff in Eigentumsrechte, Verstoß gegen Art. 14 GG**

*Das Prinzip des gesellschaftlichen Konsens und des Grundgesetzes, (nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz gilt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“) Mit Einräumung des Vorrangs von Einzelwohl des Investors – vor dem Recht des Allgemeinwohls – der Einwohner Dörlaus – wird dies ignoriert. Hier wird ein Grundrecht verletzt.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Planung greift in die Eigentumsrechte Dritter nicht ein. Es gibt auch keine mittelbaren Eingriffe in Eigentumsrechte, denn die berechtigten Nachbarschutzbelange sowie der

Gebietsgewährleistungsanspruch werden durch die Planung gewahrt (vgl. insb. B 06). Eingriffe in Artikel 14 GG werden durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Das Baugesetzbuch ermächtigt durch seine einfachgesetzlichen Normen zu Eingriffen in diesem Sinne. Das heißt, die sich aus Artikel 14 GG ergebende Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist bereits durch die Inhalts- und Schrankenbestimmungen, wie sie sich unter anderem aus dem BauGB ergibt, vollumfänglich verfassungsrechtlich gerechtfertigt, so dass, sofern man sich an die den Eingriff verfassungsrechtlich gerechtfertigten Normen hält, wonach die öffentliche Verwaltung durch Artikel 20 III GG verpflichtet ist, hiermit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums aus Artikel 14 II GG genüge getan ist.

Die Planung verstößt auch nicht gegen Art. 14 II GG, denn die Verpflichtung auf das Allgemeinwohl gilt nicht nur für die Eigentumsrechte des Bauwilligen, sondern auch für die Eigentumsrechte der Eigentümer benachbarter Grundstücke selbst. Die Abwägung zwischen den widerstrebenden privaten Belangen und die Bewältigung der daraus resultierenden bodenrechtlichen Belange, sowie die daraus ggfs. erfolgende Beschränkung von Eigentumsrechten, geschehen unter anderem auf der verfassungsrechtlichen Grundlage des Art. 14 Abs. 1 gemäß dem Baugesetzbuch. Es liegen deshalb keine Grundrechtsverstöße vor.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **A 16: Bürgerversammlung, Äußerungen von Herrn Stäglin**

*Im Rahmen der Bürgerversammlung hat der Beigeordnete Herr Stäglin aber auch ausgeführt das die Baumaßnahmen den Rahmen des ehemaligen auf dem Grundstück stehenden Gebäudes nicht überragen werden. Damit wäre von meiner Seite aus alles ok. Mehr will ich nicht. Da die Versammlung öffentlich war und Herr Stäglin als Vertreter der Stadt aufgetreten ist und dieser Satz auch dokumentiert ist erwarte ich nunmehr eine entsprechende Korrektur der Verwaltung. Die Ernsthaftigkeit im Umgang mit dem Bürger fordere ich jetzt unter Beweis zu stellen.*

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

Es handelt sich hier offenbar um eine Überinterpretation des Einwenders bezüglich der in der Veranstaltung abgegebenen Aussage zum Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der Umgebung. Eine Korrektur kann es hierzu nicht geben, weil die Planung den Aussagen in der Bürgerversammlung entspricht. Diesbezüglich gilt das unter Nr. E 03 und E 05 Gesagte.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **A 17: Unregelmäßigkeiten beim Grundstücksverkauf**

*Rückwirkend mutet es schon eigenartig an, dass ausgerechnet die GWG beim Erwerb, neben vielen anderen Interessenten für das Grundstück, den Zuschlag erhielt. Sie konnte nur deshalb den höchsten Kaufpreis bieten, weil sie möglicherweise über den kürzeren Dienstweg wusste, welche Geschossflächen errichtet werden können. Dem zuständigen Ministerium in Magdeburg war der Höchstpreis wichtig.*

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

Das Grundstück wurde in einem Bieterverfahren durch die GWG erworben. Ansatzpunkte dafür, dass dieses Bieterverfahren nicht entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und nicht bieterneutral durchgeführt worden wäre, sind nicht erkennbar und drängen sich auch nicht in der geäußerten Weise auf. Im Übrigen fehlt es der Einwendung an der Festsetzungsrelevanz.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **A 18: Kein Bevölkerungswachstum für Halle**

*Die Begründung für das Bauvorhaben stimmt nicht. Es gibt kein Wachstum für Halle*

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

Die amtliche Einwohnerstatistik weist für den Zeitraum ab 2009 einen Anstieg der Einwohnerzahl von 230.377 Personen 2009 auf 238.321 Personen 2015 nach.

Es trifft somit nicht zu, dass es für Halle kein Wachstum gebe.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **A 19: Bauzustand des Gehweges im Heideweg**

*Im letzten Jahr wurde der Gehweg im Heideweg aufgrund einer Baumaßnahme der Halleschen Wasserwirtschaft (AN: Nordbau) aufgeschichtet und nach Fertigstellung der Arbeiten wieder hergestellt. Leider ist der obere Splittauftrag so dünn, dass der darunterliegende Schotter zum Vorschein kommt. Es liegen z. T. Steine bis 5 cm in der oberen Schicht, so dass ein Begehen des Gehweges schwierig ist. Vor allem die vielen älteren Menschen in Dörlau haben Problem mit dem derzeitigen Zustand des Gehweges, konkret im Heideweg 25. Dazu kommt noch, dass gerade in unserer Einfahrt sehr viele Autos wenden und auch dadurch immer wieder die Schottersteine nach oben gelangen.*

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

Der dargelegte Straßenzustand steht nicht im Zusammenhang mit dem Planverfahren. Folglich fehlt es der Einwendung an Festsetzungsrelevanz.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **A 20: GWG soll in Halle-Neustadt oder an anderer Stelle bauen**

*Das Vorhaben der GWG passt nicht nach Dörlau. Die GWG soll in Halle-Neustadt (oder Heide-Nord, Waldstraßenviertel) bauen.*

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

Es gibt keine baurechtliche Handhabe, um einen gewerblichen Bauherren aus der EU etwa aufgrund der Firmenbezeichnung, des Firmensitzes oder des räumlichen Schwerpunktes seiner wirtschaftlichen Aktivitäten an der Bebauung eines Grundstückes zu hindern. Bau- und bodenrechtliche Gesichtspunkte sprechen somit nicht gegen eine Bebauung des Plangebietes durch die GWG. Im Übrigen ist die GWG auch nach ihrem

Geschäftszweck nicht auf eine Tätigkeit in Halle-Neustadt beschränkt, wie es der Name der Gesellschaft vielleicht nahelegt. Es gibt damit keine gesetzliche oder insbesondere gesellschaftsrechtliche Rechtfertigung, die wirtschaftliche Tätigkeit der GWG nicht auch in Dörlau auszuüben.

Zur Frage der Behandlung von Geschmacksurteilen, dem Einfügen und zum Ortsbild s. auch A 08, E 03, O 01.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **A 21: Viertel verkommen, wenn man nicht auf die Bürger hört**

*Wenn man nicht auf die Belange der Bürger hört, wird die Stadt uninteressant und die Viertel verkommen.*

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

Ein Bauleitplanverfahren gewährleistet, dass die Überplanung erheblicher Flächenanteile des Stadtgebietes nicht ohne Beteiligung der Öffentlichkeit durchgesetzt werden kann, um dem Wohl der Allgemeinheit zum Nutzen aller gerecht zu werden. Dies ist schlussendlich Aufgabe des von der Bürgerschaft gewählten Stadtrates, dessen Aufgabe es hierbei insbesondere ist, den Bürgerbelangen gerecht zu werden. Dies bringt es mit sich, dass zum Wohle der Allgemeinheit auch den anders lautenden Einstellungen einzelner Bürger und Bürgergruppen nicht oder nicht vollständig entsprochen werden kann.

Das Verkommen von Stadtvierteln entspricht auch generell nicht den Interessen und dem Wohl der Allgemeinheit. Eine Bebauung solcher Brachflächen führt hingegen zu einer Belebung des Quartiers, mehr sozialer Kontrolle und letztlich einer Aufwertung nicht nur für die Brachfläche als solche, sondern auch für die Umgebung.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **A 22: Vorstandstätigkeit des Beigeordneten Stäglin**

*Es ist mehr als fragwürdig, dass Herr Stäglin als ehemaliger HWG Vorstand jetzt Dörlau verschandeln will.*

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

Herr Stäglin war zu keiner Zeit Vorstand der HWG.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **A 23: Sozialer Brennpunkt**

*Der Entwurf berücksichtigt nicht die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Damit fürchte ich auf das massivste, dass sich auf Dauer ein sozialer Brennpunkt entwickelt. Da der Entwurf bereits vom Ansatz nicht integriert sondern teilt. Ich stelle mir die Frage, wie sollen sich hier nachbarschaftliche Beziehungen entwickeln.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Einwender richtet sich mit der oben stehenden Argumentation gegen den Bau von Mietwohnungen im Umfeld seines selbst genutzten Wohneigentums. Er geht davon aus, dass mit Mietwohnungen keine sozial stabile Bewohnerstruktur möglich sei und ein sozialer Brennpunkt entstünde. Das Menschen- und Gesellschaftsbild, das einer solchen Auffassung zugrunde liegt, kann und darf nicht die Basis für die Planungsentscheidungen der langfristigen Stadtentwicklung sein. Gerade auch die verhältnismäßige Durchmischung sozialuniform geprägter Wohnstrukturen ist maßgeblicher städtebaulicher Impulsgeber eines Ortsteils. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in einem Wohngebiet auch dann sozial adäquat, wenn dieses Gebiet ansonsten überwiegend durch selbst genutztes Wohneigentum geprägt ist. (OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15).

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 24: 250 Bewohner**

*Mit dem Vorhaben sollen auf einer Fläche von knapp 8.000 Quadratmetern mindestens 250 Menschen am Rand der Heide konzentriert werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die angegebene Zahl ist nicht realistisch. Zulässig sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenfestsetzungen ca. 4.225 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Es sind bei geplanten 39 Wohnungen und einer Arztpraxis somit ca. 105,6 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Nutzungseinheit möglich. Dies entspricht je nach Bauausführung ca. 70-75 % Nettowohnfläche, somit max. ca. 3.089 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 39 WE. Die mittlere Wohnfläche je Einwohner liegt derzeit bei ca. 41 m<sup>2</sup>, die Größenordnungen reichen von 56 m<sup>2</sup> in Einpersonenhaushalten bis zu 30 m<sup>2</sup> in Vier- und Mehrpersonenhaushalten<sup>1</sup>. Somit ist Wohnraum für ca. 55-103 Einwohner möglich. Die Verkehrsmengenprognose kommt für 39 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner/WE auf 98 Einwohner.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**A 25: Ballungszentrum**

*Es werden dabei die Probleme der Ballungszentren bewusst auf Dörlau ausgeweitet.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Dörlau ist Teil des Oberzentrums Halle innerhalb des Ballungsraums Leipzig-Halle in der Metropolregion Mitteldeutschland.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

<sup>1</sup> Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale), 2013

**A 26: Umdenken durch Flüchtlingszustrom**

*Die politische Landschaft in Deutschland hat sich innerhalb der letzten drei Wochen so stark verändert, dass wir alle generell und langfristig umdenken müssen. Es stellt sich die Frage inwieweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Bau von Luxuswohnungen (denn es wird das gehobene Niveau angestrebt) opportun ist. Die GWG als städtisches Tochterunternehmen hat an ihren Standorten so viel leerstehenden Wohnraum zur Verfügung, der schlagartig wieder dringend gebraucht wird. ... Unter diesem Aspekt schlage ich vor, auch das Vorhaben Heideweg2/Am Waldrand vorübergehend auf den Prüfstand zu stellen und die GWG an den Brennpunkt des Geschehens einzubinden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die GWG ist bereits stark im Thema engagiert. Da aber eben kein Brennpunkt geschaffen werden soll, sondern zum Beispiel eine dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen angestrebt wird, ist die GWG nicht allein und auch nicht ausschließlich davon berührt. Durch die Zahl der derzeit nach Halle kommenden Flüchtlinge wird die Stadtentwicklung nicht in einem Maß beeinflusst, dass andere Vorhaben grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt werden müssen.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**B: Betroffenheit der Nachbarbebauung durch Einwirkungen****B 01: Standsicherheit der Nachbargebäude gefährdet**

*Die Standsicherheit der Nachbargebäude wird gefährdet.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die geplante Bebauung zu Schäden an den Nachbargebäuden führen sollte. Es sind zweigeschossige Wohnhäuser mit teilweise gestaffelten 2. Obergeschossen geplant, von denen vier Häuser mit einer lediglich eingeschossigen Tiefgarage unterbaut werden. Gemäß dem Baugrundgutachten [Baugrundbüro Klein, 2013] wird der tiefere Untergrund flächenhaft von tonig/ schluffigem Felsersatz in unterschiedlicher Tiefenlage gebildet (ab ca. 1,3 m unter Bohransatzpunkt im nordwestlichen Bereich und ca. 5 m im südlichen und südöstlichen Bereich). Darüber liegen tertiärer Schluff und Sande. Mindestens der erkundete Felsersatz, teilweise auch die darüber liegenden Sande bilden einen tragfähigen Baugrund. Ggfs. erforderliche Tiefengründungen können nach dem Stand der Technik so eingebracht werden, dass eine Beschädigung benachbarter Gebäude auszuschließen ist (zum Beispiel als Bohrpfahlgründung). Für gewöhnliche Gründungskörper ist schon bauartbedingt nicht davon auszugehen, dass sie zu Schäden an den Nachbargebäuden führen. Wasserhaltungsmaßnahmen erheblichen Ausmaßes sind nicht erforderlich, da nur maximal ein Untergeschoss vorgesehen ist.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**B 02: Dauer der Baumaßnahmen, Schäden durch Bautätigkeit**

*Eine zeitliche Dauer von 2 Jahren für das Bauvorhaben ist nicht hinnehmbar. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Anwohner und den Wald wären dadurch enorm. Anwohner fühlen sich dadurch bedroht.*

*Die Aussicht, dass der Baustellenverkehr die Gehwege wegen nicht ausreichender Straßenbreite mitbenutzt und es dadurch zu Beschädigungen an unserem Eigentum kommt, lehne ich ab.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Baulärm und Bautätigkeit sprechen nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ihr zulässiger Umfang ist gesetzlich geregelt und bedarf keiner zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan. Die Bautätigkeit muss sich nach der Baustellenverordnung richten und ist nicht unbegrenzt zulässig. Insbesondere sind Immissionsrichtwerte sowie Nacht- und Ruhezeiten einzuhalten. Die im Rahmen der Baustellenverordnung ausgeübte Bautätigkeit beim Neubau von Wohngebäuden ist in der Regel in einem Wohngebiet ortsüblich und als solche hinzunehmen.

Ebenso muss der Bauherr nach dem BGB für Schäden durch Baufahrzeuge aufkommen, auch wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus entstehen. Eine Beweissicherung wurde zugesichert.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**B 03: Sichtbeschränkung**

*Anwohner sind durch diese Bebauung direkt betroffen, da die Aussicht aus den bestehenden Wohnungen durch die Bebauung erheblich eingeschränkt wird.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die freie Sicht in die Umgebung ist grundsätzlich als solche kein schützenswerter Belang. Etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn die seit jeher vorhandene Aussicht auf einen besonderen Blickfang, zum Beispiel einen Berggipfel, durch eine erstmalige Bebauung eines Grundstückes verstellt würde (BVerwG, 28.10.1993 - 4 C 5/93). Dies ist nicht der Fall.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**B 04: Gartenanlage Heideweg**

*Es werden Beeinträchtigungen der Gartenanlage befürchtet.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Planung greift nicht in den Bestand der Gartenanlage ein. Auch mittelbar, insbesondere bezüglich Immissionen, Regenwasserableitung und Verschattung erfolgen hier keine Eingriffe, die über das heute bereits Zulässige hinausgehen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

**B 05: Einsturz wie beim Kölner Stadtarchiv**

*Die Eingriffe in den Wasserhaushalt führen zu Beschädigungen der Gründung der anliegenden Bebauung mit Gefahr für mein Leib und Leben und für das der Anwohner. Ich habe Angst vor Folgen, wie beim der Kölner U-Bahn mit der Zerstörung des Kölner Stadtarchivs.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Vergleich der Baugrube für eine eingeschossige Tiefgarage, die hier aufgrund der Geländeverhältnisse im Mittel nicht tiefer als 2 m unter die Geländeoberfläche reichen wird mit der Baugrube einer U-Bahn-Trasse von rund 20 m Tiefe ist nicht realistisch. Er ist somit für die der Abwägung zugrunde zu legende Tatsachenprüfung unerheblich.

Durch die gutachterliche Stellungnahme vom 09.02.2016 [Baugrundbüro Klein] wird festgestellt, dass eine oberirdische Bebauung und Versiegelung keinen Einfluss auf die Grundwassersituation hat und es durch die geplante Tiefgarage zu keinen grundwasserstauenden Verhältnissen und negativen Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsbebauung kommt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**B 06: Immissionsschutz, Ruhezone wird gestört**

*Die Ruhezone benachbarter Grundstücke wird zerstört. Wieder sind die Verkehrszahlen falsch. Die Verkehrsbewegung liegt bei ca. 3000 PKW/Tag.*

*Rechnen Sie mit diesen Zahlen, dann stellen Sie fest, dass ein Konzept fehlt. Es wird Ruhestörungen geben. Das schädigt meine Gesundheit. Der Verkehrslärm liegt schon jetzt über den zulässigen Werten.*

*Die Ruhezone wird erheblich unter den Lärmimmissionen leiden, die vom Zu- und Abfahrtsverkehr ausgehen. Dabei sind nicht so sehr die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel maßgebend. Sie werden jeweils über einen längeren Zeitraum gemittelt und geben deshalb die Störwirkung der Geräusche des Zu- und Abfahrtsverkehrs nicht zutreffend wieder. Sie wird geprägt durch einzelne Fahrten mit einem Wirkpegel, der ganz deutlich über den gemittelten Beurteilungspegel liegt. Ihre Störwirkung kommt deshalb im Beurteilungspegel nicht hinreichend zum Ausdruck. Maßgebend sind vielmehr die Spitzenpegel, die bei der schalltechnischen Beurteilung zu Unrecht nicht berücksichtigt wurden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Soweit sich die Äußerung ganz allgemein auf eine befürchtete Störung der bisher vorhandenen Wohnruhe bezieht, ist dem entgegenzuhalten, dass der Gebietsgewährleistungsanspruch keinen Verzicht auf eine bauliche Nutzung des benachbarten Grundstückes beinhaltet. Eine Wohnnutzung, die neben einem ebenfalls wohngenutzten Grundstück entsteht, ist grundsätzlich sozialadäquat. In einem Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO LSA) vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu Lautäußerungen der neuen Nachbarn, Schattenwurf und Einsichtsmöglichkeiten kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind. Dies gilt insbesondere auch bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einem bisher auch durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet (Hess. VGH, Urteil v. 07.04.2014, 3 C 914/13. N.; OVG

NRW, Beschluss vom 18.09.2014, 7 B 1037/14, Beschlüsse vom 1. Juni 2007, 7 A 3852/06 -, BRS 71 Nr. 127, vom 9. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181 und vom 14. Februar 2013 - 7 B 99/13).

Soweit sich die Äußerung im Speziellen auf den durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärm bezieht, dem das Grundstück eines Einwenders ausgesetzt wird, ist dem folgendes entgegenzuhalten:

Der Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen trifft derzeit als Vorbelastung auf das Grundstück. Er ist nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognosen zum Bebauungsplan [Goritzka Akustik, 2015] mit Beurteilungspegeln von höchstens 50 dB(A) tagsüber/ 40 dB(A) nachts in der angesprochenen Ruhezone, nämlich dem rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen. Diese Beurteilungspegel unterschreiten in der angesprochenen Ruhezone die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber/ 49 dB(A) deutlich. Sie überschreiten zudem auch die enger gefassten, jedoch nicht verbindlichen Orientierungswerte zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts nicht.

Selbst auf der nicht als Ruhezone zur betrachtenden straßenzugewandten Grundstücksseite erreichen die Beurteilungspegel max. 55,1 dB(A) tagsüber und 46,4 dB(A) nachts. Auch hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV folglich eingehalten.

Der Beitrag des durch die Planung neu hinzu kommenden Verkehrs zu den zuvor genannten vorhandenen Beurteilungspegeln beträgt 0,5 dB(A). Er ist somit für das Ergebnis nicht von maßgeblicher Wirkung.

Bei der Ermittlung der Verkehrsmenge des Vorhabens wurden mit durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit, welche 3,5 Wege am Tag zurücklegen, mit einem Ansatz gerechnet, der von einer Worst-Case-Betrachtung ausgeht.

Bezüglich der tatsächlichen Verkehrsmengen wird zunächst auf Nr. V 05 verwiesen. Die tatsächlich gezählten Verkehrsmengen liegen deutlich unter 3.000 Kfz. / Tag.

Aber auch wenn die bestehenden Verkehrsmengen, wie es Einwender behaupten, höher wären, nämlich bei ca. 3.000 statt 1.597 Kfz. / Tag, so hätte dies keine durchschlagende Wirkung für die Bewertung der Immissionen. Die Beurteilungspegel lägen ca. 2,9 dB(A) höher. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete wären somit überall bereits durch die Vorbelastung überschritten. Die Grenzwerte wären hingegen nach wie vor unterschritten.

Alle vorgenannten Erwägungen befassen sich jedoch ohnehin nur mit der Gebietsverträglichkeit des Verkehrslärms von den öffentlichen Verkehrsflächen, nicht mit einer möglichen Gesundheitsgefahr, die Einwender behaupten. Da die Gebietsverträglichkeit der Verkehrslärmimmissionen, wie oben ausgeführt gegeben ist, muss umso weniger von einer Gesundheitsgefahr ausgegangen werden. Die Schwelle hierfür wird für den Straßenverkehrslärm nämlich erst ab Beurteilungspegeln von 65-70 dB(A) tagsüber und 55-60 dB(A) nachts erreicht (BVerwG, Beschluss v. 02.02.2005, 4 B 87.04).

Des Weiteren sind die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage der Zufahrten und die Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen gebiets- und nachbarschützend ausgestaltet. Die Zufahrt zu der Tiefgarage und die daran gelegenen oberirdischen Stellplätze werden durch eine festgesetzte Lärmschutzwand aktiv so weitgehend abgeschirmt, dass die Orientierungswerte zur DIN 18005 sowie die Richtwerte zur TA Lärm für reine Wohngebiete eingehalten werden. Dies betrifft sowohl die Mittelungs-

pegel als auch Einzelereignisse nachts und ergänzt die oben genannte Tatsachenbewertung im Hinblick darauf, dass von der Planung bei objektiver Betrachtung keine Gesundheitsgefahren ausgehen. Eine Wohnbebauung ist keine nach der TA Lärm zu beurteilende Anlage. Demzufolge sind Spitzenpegel, wie von Einwendern verlangt, hier nicht zu bewerten. Hinsichtlich der aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze muss das Spitzenpegelkriterium außer Betracht bleiben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Dieser Einschätzung liegt auch die Regelung des § 12 Abs. 2 BauNVO zugrunde, der Bewohner von u.a. reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten lediglich insoweit schützt, als er Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf für zulässig erklärt. Diese Wertung des Verordnungsgebers, dass Parkverkehr in dem durch die zugelassene Wohnnutzung hervorgerufenen Umfang auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten hingenommen werden muss, würde bei Anwendung des Spitzenpegelkriteriums nach der TA Lärm unterlaufen (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.12.2013; 3 S 1964/13).

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **B 07: Besonnung, Belüftung, Wohngesundheit**

*Die Sonneneinstrahlung wird vermindert, Aufböschung, Gebäudehöhe plus zusätzliche Aufbauten, führen zu Verschattung, Vermosung und Feuchteschäden. Verringerung der für Menschen und für mich nötigen Sonneneinstrahlung führen zu massiven negativen gesundheitlichen Folgen, unter anderem zu Osteoporose, Hauterkrankung und seelischen Leiden, wie Depression oder vermehrter Selbstmordrate.*

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

Bezüglich der Besonnung ist zunächst festzustellen, dass durch den Schattenwurf der geplanten Gebäude nur die vorhandene Bebauung überhaupt betroffen ist, die unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt. Diese Grundstücke werden heute während der Vegetationsperiode umfänglich durch den Baumbestand verschattet, sodass eine vollständig besonnte Wohnlage derzeit nicht gegeben ist.

Aufgrund der zulässigen Lage und Höhe der geplanten Bebauung wirft diese überhaupt nur im Zeitraum zwischen dem 22. November und 20. Februar Schatten auf die im Norden benachbarte Bebauung. Hierbei beginnt der Schattenwurf gegen 13 Uhr. Eine vollständige Verschattung einzelner Fassadenabschnitte findet zwischen dem 12. Dezember und dem 30. Dezember nach 14 Uhr statt. Damit sind die vorgebrachten aufgeführten Folgen nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen einer geplanten Bebauung sind für die Wohngesundheit unerheblich und innerhalb eines bestehenden Wohngebietes hinzunehmen. Ein Recht auf vollständige Schattenfreiheit der Fassaden gibt es nicht. Eine Wohnnutzung, die neben einem ebenfalls wohngenutzten Grundstück entsteht, ist grundsätzlich sozialadäquat. In einem Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO LSA) vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu Lautäußerungen der neuen Nachbarn, Schattenwurf und Einsichtsmöglichkeiten kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind (Hess. VGH, Urteil v. 07.04.2014, 3 C 914/13. N.; OVG NRW, Beschluss vom 18.09.2014, 7 B 1037/14, Beschlüsse vom 1. Juni 2007, 7 A 3852/06 -, BRS 71 Nr. 127, vom 9. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181 und vom 14. Februar 2013 - 7 B 99/13). Mit der Einhaltung der Abstandsflächen sind im Übrigen auch die normati-

ven Mindestbedingungen der Belichtung und somit gesunde Wohnverhältnisse insgesamt gewahrt.

In persönlicher Hinsicht orientiert sich die Bewertung der Zumutbarkeit allgemein an auf äußere Einflüsse durchschnittlich reagierenden Menschen. In diesem Sinne sind nicht schon Nachteile und Belästigungen in der Bequemlichkeit und Behaglichkeit unzumutbar, mögen sie auch von erheblicher Art sein und für nervöse Personen Gegenstand dauernden Ärgernisses sein. Besondere Empfindlichkeiten oder sonstige persönliche Eigenheiten haben für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Planung außer Betracht zu bleiben (Fickert/Fieseler: BauNVO 12. Aufl., § 15, RN 14; BVerwGE 68, 62/67, 314/324).

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

## **BO Bauordnungsrechtliche Belange**

### **BO 01: Abstandsflächen**

*Die Abstandsflächen sind nicht eingehalten.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO LSA mit einer Tiefe von 0,4 H (H ist die maßgebliche Wandhöhe) werden sowohl durch die festgesetzten Baugrenzen als auch durch die konkret geplante Bebauung eingehalten. Die Äußerung entspricht nicht den Fakten.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

### **BO 02: Barrierefreies EG**

*Ich wünsche mir ein barrierefreies Erdgeschoss.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Wohnungen von Mehrfamilienhäusern müssen mindestens auf einem Geschoss gemäß § 49 BauO LSA barrierefrei nutzbar und zugänglich sein. Die Barrierefreiheit muss folglich nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Barrierefreiheit mindestens eines Geschosses, welches aus Gründen der technischen Umsetzung meist das Erdgeschoss ist, wird aufgrund der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und technischen Regeln im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

### **BO 03: Brandschutz**

*Hilfs- und Rettungsfrist: „Um die Genesung eines Notfallpatienten zu gewährleisten, müssen lebensrettende Sofortmaßnahmen möglichst zeitnah durchgeführt werden. Die*

*Erfolgschancen bei einer Reanimation nach drei Minuten liegen bei 75% nach zehn Minuten bei 5%.*

*Eine zeitgerechte Erreichbarkeit mit Rettungsmitteln ist unmöglich. Sachsen-Anhalt Rettungsdienstgesetz, § 7 Abs. 2 Hilfsfrist (von nach Eingang der Meldung bis Ankunft am an einer Straße gelegenen Notfallort 90% in 12 Minuten).*

*Die Brandschutzregeln und das Brandschutzgesetz werden ignoriert. Die Rettung mit entsprechenden Rettungsgerät und Mannschaftsstärke ist innerhalb der Frist unmöglich. Die Rettung mit qualifizierter Mannschaft und entsprechenden Gerät ist durch die FW Feuerwehr Dörlau (In der Woche beträgt die Mannstärke von 6-18:00 3 Kameraden) nicht leistbar. Die Rettungsfrist ist nicht einzuhalten Löschwasser steht (nicht) in erforderlicher Menge zur Verfügung. Eine Evakuierung/Räumung der Bevölkerung ist in erforderlicher Zeit unmöglich. Dies belastet mich persönlich und macht mir Angst und gefährdet mein persönliches seelisches Wohlbefinden. Mein Leben wird hierdurch gefährdet, die Notfallrettung ist unmöglich, der Brandschutz meiner Immobilie und meines Lebens ist nicht möglich.*

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

Die Brandschutzanforderungen sind im Wesentlichen erst im Baugenehmigungsverfahren konkret zu prüfen, da hierfür Grundrisse, Schnitte und Fassaden vorliegen müssen. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die erforderlichen Zugangs-, Zufahrts- und Aufstellflächen zu berücksichtigen. Dies ist der Fall. Die erforderliche Löschwassermenge (hier 48 m<sup>3</sup>/h) muss bereitstehen. Auch dies ist der Fall. Die geäußerten Befürchtungen entbehren sowohl für die Planung als auch für den Bestand der sachlichen Grundlage.

Die Festlegung der Mannschaftsstärke der Feuerwehr ist Gegenstand der allgemeinen Daseinsvorsorge in der Kommune und wird durch die Stadt Halle für die Planung und für Dörlau wie bisher hinreichend gewährleistet. Sie ist als solche nicht Gegenstand des Planverfahrens.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **BO 04: Baulasten**

*Eine Baubelastung meines Grundstücks bin ich nicht bereit hinzunehmen. Einer Eintragung ins Baulastenverzeichnis meines Grundstücks stimme ich nicht zu.*

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

Der Eintrag von Baulasten auf Grundstücken außerhalb des Plangebietes ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich und somit durch die Stadt Halle als Baugenehmigungsbehörde auch nicht beabsichtigt.

Das Eintragen von Baulasten setzt das Einverständnis von betroffenen Grundstückseigentümern voraus.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.**

## **E: Einfügen**

### **E 01: Das Vorhaben negiert gewachsene nachbarschaftliche Strukturen**

*Das Vorhaben negiert gewachsene nachbarschaftliche Strukturen, es fügt sich deshalb nicht ein.*

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

In einem Bauleitplanverfahren, welches neues Baurecht schafft, begrenzt die umgebende Bebauung im Sinne des §34 BauGB nicht grundsätzlich den Maßstab eines Einfügens. Angenommen, dies würde gelten, wäre eine Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile faktisch gar nicht möglich. Im Bauleitplanverfahren ist jedoch unter anderem nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen.

Erforderlich ist eine Planung nicht nur, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Rahmen zu lenken, sondern auch, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet (BVerwG 4BN 15.99).

Im vorliegenden Planverfahren, als Teil der Fortentwicklung des Randes von Dörlau, ein Prozess, der nicht erst jetzt begonnen hat, wurde sich jedoch bewusst mit dem Maßstab der Bebauung in Anlehnung an die Umgebung auseinandergesetzt, um eine Verträglichkeit im Sinne eines Einfügens zu gewährleisten.

Auch bei einer hilfsweisen Betrachtung allein nach § 34 BauGB, ist für das Einfügen die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung maßgebend. Das Einfügen schließt dabei nicht schlechthin aus, was es bisher in der Umgebung noch nicht gibt. Deshalb können sich auch Vorhaben, deren Erscheinungsbild von demjenigen der Umgebung abweicht, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Gebot des Einfügens zwingt insbesondere nicht zu gleichartiger Gestaltung.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

### **E 02: Hinterlandbebauung**

*Mit der geplanten Hinterlandbebauung entsteht ein Präzedenzfall, der zu einer weiteren Verdichtung in Dörlau und in vergleichbaren Stadtrandlagen führt.*

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

Zu einem Präzedenzfall führt die Hinterlandbebauung schon deshalb nicht, da durch ein Bauleitplanverfahren Baurecht geschaffen wird.

Die jetzt geplante Hinterlandbebauung mit einem von sechs Baufeldern wird auch deshalb nicht zum Präzedenzfall, weil es eine Hinterlandbebauung in der Umgebung bereits heute durchaus gibt. Dies betrifft konkret die Wohngebäude Am Waldrand 9a und 13, Otto-Kanning-Straße 44a und 61a, Nachtigallenweg 11a und 20a und andere mehr.

Wie auch im vorliegenden Fall, wird es sich stets um Einzelfallentscheidungen handeln, die sich nicht ohne weiteres auf andere Standorte übertragen lassen. Für den vorliegenden Standort bietet sich, nicht auch zuletzt durch die bereits benachbart vorhandene Bebauung im Hinterland und den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, eine Hinterlandbebauung an.

Zudem sind in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Baugrundstücke vorhanden, die eine ähnliche Größenordnung und räumliche Ausprägung wie das Plangebiet haben und für die somit durch die Planung eine Vorprägung im Sinne des § 34 BauGB entstehen würde. Aus den vorgenannten Gründen hat die Planung keine unmittelbar vorprägende Wirkung für eine Zulassung ähnlicher Bauvorhaben in zweiter Reihe.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**E 03: Der Bau ist zu groß und fügt sich nicht ein.**

*Das Bauvorhaben ist zu groß, die einzelnen Häuser sind zu groß und klobig, es sind „Monsterbauten“, die sich nicht einfügen.*

*Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein, sondern würde in Höhe und Dichte zu einer massiven Verwerfung führen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In einem Bauleitplanverfahren, welches neues Baurecht schafft, begrenzt die umgebende Bebauung im Sinne des §34 BauGB nicht grundsätzlich den Maßstab eines Einfügens.

Die im Bestand vorhandenen maximalen, und somit als Maßbezug für ein Einfügen relevanten Gebäudehöhen werden durch die Planung jedoch nicht überschritten. Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen bleibt mit 50 % der Grundstücksgröße deutlich unterhalb der zulässigen Höchstgrenze des § 17 BauNVO von 60 % für reine und allgemeine Wohngebiete. Diese Planinhalte ergeben insgesamt eine Bebauungsmöglichkeit, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Konkret geplant sind sechs Mehrfamilienhäuser. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch Einfamilienhäuser als auch durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Gebietsgewährleistungsanspruch begründet kein Abwehrrecht gegen Mehrfamilienhäuser, selbst in einem bisher nur durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet (OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15).

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch die Höhenfestsetzungen bestimmt, die maximal zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude ermöglichen. Diese Höhenfestsetzungen lassen keine Gebäude zu, die über die in der Umgebung vorhandenen maximalen Bestandsgebäudehöhen hinausragen, die Bebauung fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. hierzu Nr. 5.2.3 und 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die zulässige Geschossfläche beträgt aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenfestsetzungen ca. 4.225 m<sup>2</sup>. Dies entspricht für die Grundstücksgröße von 7.978 m<sup>2</sup> einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,53. Dieser Wert liegt weit unterhalb des zulässigen Höchstwertes der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2. Sie ist auch nicht atypisch für die Eigenart der näheren Umgebung. So weist zum Beispiel die Bebauung im Eckbereich Otto-Kanning-Straße/ Heideweg eine GFZ von bis zu 0,65 auf.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**E 04: Dörflichen Charakter wahren**

*Bitte den dörflichen Charakter Dörlaus wahren. Die Bebauung muss dem dörflichen Charakter entsprechen bzw. verletzt diesen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme bezieht sich auf einen dörflichen Charakter, den die nähere Umgebung des Plangebietes und das Gebiet selbst im eigentlichen Sinne nicht aufweisen und auch nie aufgewiesen haben. Ein Ortsbild dörflicher Prägung ist im eigentlichen Ortskernbereich von Dörlau um den südlichen Teilabschnitt der Elbestraße, der aus der Zeit vor der Industrialisierung datiert, in Teilen noch erkennbar. Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist jedoch erst ab ca. 1880 entstanden, die Wohngebäude auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken überwiegend erst nach 1990. Sicherlich kann die nähere Umgebung als Wohngebiet bezeichnet werden, das in offener Bauweise bebaut ist. Sofern die Äußerung sinngemäß auf einen Gebietserhaltungsanspruch zielt, der nur Einfamilienhäuser erlauben soll, ist die diesbezügliche Rechtsprechung dem entgegenzuhalten. Konkret geplant sind sechs Mehrfamilienhäuser. Das Heranrücken einer Planung, die Mehrfamilienhäuser vorsieht an benachbarte Einfamilienhäuser löst als solches keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Nachbarbebauung aus (Hess. VGH, Urteil v. 07.04.2014, 3 C 914/13. N.; OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15).

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**E 05: GWG soll nach § 34 bauen, Planerfordernis**

*Gleiches Recht für alle! Auch die GWG soll nur nach §34 bauen. Dann gibt es auch keine Probleme durch Verdichtung.*

*Der B-Plan ist unnötig.*

**Stellungnahme der Verwaltung.**

Es liegt in der Planungshoheit der Kommune, Bebauungspläne mit dem Ziel der Zulassung von Vorhaben aufzustellen. Das Baugesetzbuch sieht keinen Anspruch der Eigentümer bereits bebauter Grundstücke auf einen Planungsverzicht zu Ungunsten von deren Nachbarn vor.

Die Einwender gehen auch in der Annahme fehl, das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauvorhaben füge sich im Wesentlichen nicht nach allen dafür maßgeblichen Kriterien im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Konkret geplant sind sechs Mehrfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser sind in der Umgebung umfänglich vorhanden, weitere Mehrfamilienhäuser fügen sich deshalb ein. Der Gebietsgewährleistungsanspruch begründet im Übrigen kein Abwehrrecht gegen Mehrfamilienhäuser, selbst in einem bisher nur durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet (OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15).

Die vorgesehenen Gebäude sind nicht höher als der Maßstab der näheren Umgebung. Auch die offene Bauweise, wie sie in der näheren Umgebung vorhanden ist, wird durch die vorgesehenen Wohngebäude eingehalten.

Zudem verkennen die Einwender, dass teilweise erst durch das Planverfahren Bestandteile des Vorhabens zulässig werden, die für seine städtebauliche Qualität von wesentlicher Bedeutung sind.

Dies zeigt sich beispielhaft an der Lösung für den ruhenden Verkehr mit einer Tiefgarage. Diese trägt wesentlich zur Qualität des Vorhabens bei und wäre gemäß § 34 BauGB nicht ohne weiteres genehmigungsfähig. Ein Vorhaben nach § 34 BauGB würde stattdessen sehr wahrscheinlich dazu führen, dass der ruhende Verkehr weitestgehend oberirdisch untergebracht würde.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **E 06: Das Vorhaben hat einen zu geringen Grünanteil**

*Das Vorhaben hat einen im Verhältnis zur Umgebungsbebauung geringen Grünanteil. Wir regen daher an, auch auf die Hinterlandbebauung zu verzichten und die beiden Bauflächen in zweiter Reihe zum Heideweg aufzugeben und dort Pflanzgebotsflächen festzusetzen.*

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

Auf das Verhältnis des festgesetzten Freiflächenteils im Vergleich mit der näheren Umgebung kommt es für die Zulässigkeit der Planung nicht an, denn sie richtet sich nach § 30 BauGB und sie hält die Obergrenzen der BauNVO für die Grundfläche von  $0,4 + 50\% = 0,6$  GRZ nicht nur ein, sondern unterschreitet diese sogar.

Im Übrigen setzt der Bebauungsplan zur Verortung der zulässigen Grundflächen überbaubare Grundstücksflächen fest, in denen Wohngebäude zulässig sind. Er setzt ferner weitere Grundflächen fest, die nur mit der Tiefgarage unterbaut werden dürfen. Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu 50 % mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm zu begrünen. Die Vorplanung für die Gebäude enthält innerhalb des Zulässigkeitsrahmens der Festsetzungen 2.220 m<sup>2</sup> Dachflächen, davon 1.040 m<sup>2</sup> begrünt, sowie 690 m<sup>2</sup> Tiefgaragenflächen, davon 345 m<sup>2</sup> begrünt. Geht man von diesen Zahlen aus, so sind künftig  $7.978 * 0,5 + 1.040 + 345 = 5.374$  m<sup>2</sup>, abgerundet mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen anzulegen. Der Vegetationsflächenanteil umfasst somit mindestens ca. 62,7 % der Grundstücksfläche. Dies ist auch im Verhältnis zur Umgebung, die beispielsweise auf dem Grundstück Am Waldrand 1a nach Luftbildauswertung einen Vegetationsflächenanteil von ca. 50 % aufweist, kein atypischer Wert.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **Ew: Entwässerung**

##### **Ew 01: Hydrogeologie**

*Die Gutachten zur Ableitung von Regen. bzw. Oberflächenwasser weisen ein "nicht ausreichend" aus. Die geplanten Rigolen für das Vorhaben stellen keine Lösung dar.*

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

Die vorliegenden Stellungnahmen und Gutachten kommen zu folgenden wesentlichen Aussagen zur Hydrogeologie:

Im Scopingtermin für den Bebauungsplan am 20.02.2013 wurde durch die Untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass die Einleitmenge in den Hechtgraben auf 20 l/s zu begrenzen ist. Der Bebauungsplan setzt dies fest und die Umsetzbarkeit ist geklärt. Die erforderliche Abflussdrosselung erfolgt durch die Dach- und Oberflächenbegrünung sowie ggfs. durch Staukanäle auf dem Grundstück.

In der Stellungnahme der HWS vom 14.11.2013 wird mitgeteilt: „Die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist grundsätzlich möglich. In der Ausführungsplanung ist die Rückstauenebene entsprechend zu berücksichtigen. Eine mögliche Einbindung im nordwestlichen Bereich des Baubereiches bietet sich dafür an.“ Der Bauherr ist bereit und in der Lage dazu, die vorgenannten Schmutzwasserentwässerungslösungen zu schaffen.

Die HWS teilt in der vorgenannten Stellungnahme weiter mit, dass die Ableitung von Regenwasser nicht über das Netz der HWS erfolgen kann. Die Ableitung über den Hechtgraben soll geprüft werden. Diese Prüfung ist im Planverfahren erfolgt, s. unten Ew 03, 04, 05, 06.

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde erstellt [Ingenieurbüro Klein, Halle, Feb. 2016]. Hier werden die folgenden Schlussfolgerungen getroffen:

„Ausgehend von der Geomorphologie, den Grundwasserflurabständen und unter Berücksichtigung der langjährigen Grundwasserbeobachtungen im Abstrombereich (...) sind nachfolgende Schlussfolgerungen zur Grundwassersituation anzuführen.

Das Grundstück Heideweg Nr. 2 liegt im Bereich einer Südwest-Nordost ausgerichteten, flachen, nach Nordosten einfallenden Geländesenke. In der Senke fließt der Hechtgraben, der sowohl Niederschläge als auch Oberflächenwasser aufnimmt und nach Nordosten zur Saale abführt. Die Wasserführung wird u. a. von den Niederschlagsmengen beeinflusst. Der Einfluss der Wasserführung im Hechtgraben auf die umliegenden Grundwasserstände ist wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens jedoch als gering einzuschätzen.

Die hydrogeologische Situation am Standort Heideweg 2 und dessen Umfeld wird von geomorphologischen Standortmerkmalen und den geringen Durchlässigkeitsbeiwerten des Talgrundwasserleiters (Abschwemmmassen) bestimmt. Vorherrschend sind am Standort geringe Grundwasserflurabstände sowie geringe Fließ- und Durchflusgeschwindigkeiten anzutreffen.

Die Grundwasserstände im Senkenbereich nehmen in den Sommermonaten (Mai bis August) ab und in den Wintermonaten (November bis März) zu, was der im Winterhalbjahr fehlenden Verdunstung zu zurechnen ist. Niederschlagshäufigkeit und -menge haben einen geringen Einfluss auf die Grundwasserstände im Senkenbereich, da aufgrund der geringen Versickerungsrate nahezu alle Oberflächenwässer der Vorflut (Hechtgraben) zufließen bzw. eingeleitet werden.

Die vorangegangenen Bewertungen führen hinsichtlich der geplanten Bebauung des Grundstücks Heideweg Nr. 2 zu dem Schluss, dass eine oberirdische Bebauung und Versiegelung keinen Einfluss auf die Grundwassersituation hat.

Nach Angaben der Unteren Wasserbehörde ist für den Standort eine Direkteinleitung von max. 20 l/s zulässig.

Unter der Maßgabe, dass die nach der Neubebauung anfallende Oberflächenwassermenge, die bis zum Abriss der Altbebauung (Heideweg Nr. 2) in den Hechtgraben eingeleitete Wassermenge nicht übersteigt, sind nachteilige Beeinflussungen der Wasserführung im Hechtgraben nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Versiegelungsgrad [3] erfordert dies ein effektives Oberflächenwassermanagement zur Fassung, ggf. Zwischenspeicherung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer.“

Wie bereits oben ausgeführt, wird die entsprechende Abflussdrosselung sichergestellt. Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Klein 12.02.2013 weist nach, dass das Oberflächenwasser aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, was zu der notwendigen gedrosselten Einleitung in den Hechtgraben als Entwässerungslösung führt.

Rigolen sind nicht im Bebauungsplan festgesetzt und auch nicht vorgesehen. Vielmehr sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen in Form von Staukanälen vorgesehen.

Generell ist im Plangebiet und den angrenzenden Teilen von Dörlau hoch anstehendes Grundwasser sowie eine schlechte Versickerungskapazität des Bodens festzustellen. Dies führt unabhängig von dem Planvorhaben zu Vernässungen auf bebauten Grundstücken.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **Ew 02: Tiefgaragenriegel/ Vernässung**

*Durch den bis zu 90 Meter langen Tiefgaragenriegel entstehen unvorhersehbare Beeinflussungen der Grundwasserströme, die zur Vernässung beziehungsweise Überflutung angrenzender Nachbargrundstücke und Anrainer des Hechtgrabens führen.*

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

Unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme, unter anderem der Tiefgarage entlang des Heideweges, und in Abhängigkeit der vorhandenen bzw. geplanten Geländemorphologie ist nach Einschätzung des unabhängigen Gutachters, Baugrundbüro Klein, gemäß der in Abwägungsunterlagen vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme vom 27.02.2015 sowie dem Gutachten vom Februar 2016 (s. Nr. Ew 01) nicht von einer ungünstigen Beeinflussung der Schichtwassersituation durch die vorgesehene Bebauung auszugehen. In dem Gutachten vom Februar 2016 wird dazu ausgeführt: „Die vorgesehene Baumaßnahme (Bebauungsplan Nr. 162) umfasst den Neubau von mehrgeschossigen Wohnhäusern inkl. Tiefgarage. Im Bereich der geplanten Tiefgarage befindet sich die umliegende Geländeoberkante bei ca. 88,50 m ü. NHN. Die geplante Oberkante der Fundamentplatte liegt bei ca. 87,50 m ü. NHN, wodurch das Bauwerk im Einfluss des lokalen Grundwasserschwankungsbereichs liegt. Durch das Einbringen eines flächenhaft gut wasserdurchlässigen Gründungspolsters in Verbindung mit einer wasserdurchlässigen Kellerhinterfüllung wird ein flächenhaftes Drainageelement geschaffen, welches den Durch- und Abfluss des anströmenden Grundwassers ermöglicht.“ Eine Barrierewirkung der Tiefgarage sowie ein vermeintlicher Rückstau des Grundwassers im Anstrombereich können somit ausgeschlossen werden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**Ew 03: Beräumung Hechtgraben**

*Die Säuberung des Hechtgrabens, das ist ein ganz wichtiges Problem.*

*Wenn das Neubaugebiet entsteht, schafft es der Hechtgraben überhaupt nicht mehr.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Entwässerungskapazität des Hechtgrabens wird durch die Planung nicht stärker beansprucht als bisher, weil für die Planung kein höherer Zufluss als im Bestand zugelassen wird. Deshalb ist für die planerische Abwägung nur dies maßgebend.

Die ggfs. unabhängig von dem Planvorhaben erforderliche Beräumung und Ertüchtigung des Hechtgrabens ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern eine Maßnahme der Gewässerunterhaltung, deren Erfordernis wie oben dargelegt nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst wird. Somit fehlt es dieser Einwendung vor allem an der Festsetzungsrelevanz.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**Ew 04: Überflutungsschutz; Starkregen**

*Die großen Regenwassermengen von 100 Liter/m<sup>2</sup> und mehr welche im August 2015 infolge Stark- und Dauerregens angefallen sind, haben wieder erkennen lassen, dass eine Sachgemäße Niederschlagswasserableitung in der Straße „Am Waldrand“ nicht gegeben ist. Die Kanalisation kann solche Wassermengen schon jetzt nicht aufnehmen. Die wenigen Gullys quellen über und die Straße wird zum Fließgewässer zwischen den Bordkanten. Das Wasser überschwappt dann die Bürgersteige und strömt ins Kellergeschoss.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für das Entwässerungsnetz sind nach den anerkannten Regeln der Technik innerhalb des Siedlungsraumes bestimmte Bemessungsfälle zugrunde zu legen. Für den Bebauungsplan ist fachlich abgestimmt und durch entsprechende Stellungnahmen der HWS sowie der Unteren Wasserbehörde bestätigt, dass die Aufnahmefähigkeit der Entwässerungsanlagen (Mischwasserkanal für das anfallende Schmutzwasser/ Hechtgraben für das gedrosselt eingeleitete Regenwasser) im Bemessungsfall ausreicht. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bisher bebautes und zu entwässerndes Grundstück handelt, bestimmt sich die Bemessung nach dem Bestand. Es wird insbesondere durch die textliche Festsetzung Nr. 6.2 abgesichert, dass die einzuleitende Regenwassermenge das für den Bestand zulässige Maß nicht übersteigt (s. hierzu auch Ew 02). Durch die Festsetzung der Drosselung wird eine Verbesserung der Regenrückhaltung und Abflussverzögerung im Plangebiet gegenüber dem heutigen Zustand erreicht (s. hierzu Ew 05).

Für Starkregenereignisse, die über den Bemessungsfall hinausgehen, ist gemäß der DIN 1986-100 als Regel der Technik der Nachweis der Unschädlichkeit von Überflutungen in der Objektplanung der Hochbauten zu führen. Im konkreten Fall ändern sich die Abfluss- und Gefälleverhältnisse im öffentlichen Straßenraum nicht, auf dem Grundstück selbst ist wie im Bestand ein Fließgefälle in Richtung Hechtgraben gegeben. Es ist daher aufgrund der örtlichen Verhältnisse gerade nicht damit zu rechnen, dass es planbedingt zu schädlichen Überflutungen auf Nachbargrundstücken kommt.

Unabhängig vom Bebauungsplan untersucht die HWS regelmäßig komplett die Entwässerungssysteme in Dörlau und nimmt wenn notwendig und möglich Änderungen, Ausbauten und Optimierungen vor. Durch die noch nicht endgültig abgeschlossene Trennung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind Systeme heute noch miteinander verbunden, auch wenn Kapazitätsprobleme ausschließlich aus dem Niederschlagswasser entstehen. Zum Zeitpunkt der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass die Systemtrennung vollzogen sein wird.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

### **Ew 05: Versiegelung, Grundwasser**

*Grundwasser, Schichtenwasser, Versickerungsflächen: Der Status Quo muss erhalten bleiben.*

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

Der vorhandene Versiegelungsgrad auf dem Plangebietsgrundstück vor dem Abriss der Gebäude betrug 43 %. Es handelte sich hierbei jeweils um voll versiegelnde Oberflächen wie Dachziegel, Betonplatten und Pflaster, die keine oder nur eine geringe Abflussverzögerung bewirken.

Der neu zulässige Versiegelungsgrad beträgt 50 % und ist somit rein rechnerisch um 7 % von 7.978 m<sup>2</sup> gleich gerundet 559 m<sup>2</sup> höher als der bestehende. Jedoch handelt es sich hierbei in wesentlichen Flächenanteilen, anders als früher, um begrünte Oberflächen. Mit der Begrünung werden eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers im Substrat sowie eine Verzögerung des Regenwasserabflusses erreicht. Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen fest, in denen Wohngebäude zulässig sind. Er setzt ferner weitere Grundflächen fest, die nur mit der Tiefgarage unterbaut werden dürfen. Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu 50 % mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm zu begrünen. Die Vorplanung für die Gebäude enthält innerhalb des Zulässigkeitsrahmens der Festsetzungen 2.220 m<sup>2</sup> Dachflächen, davon 1.040 m<sup>2</sup> begrünt, sowie 690 m<sup>2</sup> Tiefgaragenflächen, davon 345 m<sup>2</sup> begrünt. Geht man von diesen Zahlen aus, so sind künftig  $7.978 * 0,5 - 1.040 - 345 = 2.604$  m<sup>2</sup> voll versiegelte Oberflächen möglich, dies sind gerundet 33 % der Grundstücksfläche und somit 10 % weniger als im Bestand.

Hieraus ergeben sich für den Regenwasserabfluss folgende Spitzenabflussbeiwerte  $\Psi_s$ , m (nach Schneider, Bautabellen 19. Aufl., Nr. 13.68):

#### Bestand

Gesamtfläche = 7.978 m<sup>2</sup>

Ziegeldächer, fugendichtes Pflaster, Beton  $\Psi_s 0,9 * (7.978 \text{ m}^2 * 0,43) = 3.087,5 \text{ m}^2$

Vegetationsflächen,  $\Psi_s 0,05 * (7.978 \text{ m}^2 * (1 - 0,43)) = 227,4 \text{ m}^2$

$\Psi_s, m = (3.087,5 + 227,4) / 7.978 = 0,4155$

#### Bebauungsplan

Gesamtfläche = 7.978 m<sup>2</sup>

Dachflächen, Wegeflächen, versiegelt,  $\Psi_s 0,9 * 2.604 \text{ m}^2 = 2.343,6 \text{ m}^2$

Dachflächen, extensiv begrünt,  $\Psi_s 0,25 * 1.040 \text{ m}^2 = 260,0 \text{ m}^2$

Tiefgaragen, intensiv begrünt,  $\Psi_s 0,1 * 345 \text{ m}^2 = 34,5 \text{ m}^2$

Vegetationsflächen in Freianlagen,  $\Psi_s 0,05 * (7.978 - 2.604 - 1.040 - 345) = 199,4 \text{ m}^2$

$\Psi_s, m = (2.343,6 + 260,0 + 34,5 + 199,4) / 7.978 = 0,3557$

Der Spitzenabflussbeiwert  $\Psi_s, m$  für die Planung ist also wesentlich niedriger und somit günstiger als für den Bestand. Es wird künftig mehr Regenwasser zunächst im Gebiet zurückgehalten und erst verzögert abfließen als bisher.

Bezüglich der Grundwasserverhältnisse, insbesondere möglicher Vernässungen, kommt das hydrogeologische Gutachten vom Februar 2016 zu folgenden Ergebnissen: „Das Grundstück Heideweg Nr. 2 liegt im Bereich einer Südwest-Nordost ausgerichteten, flachen, nach Nordosten einfallenden Geländesenke. In der Senke fließt der Hechtgraben, der sowohl Niederschläge als auch Oberflächenwasser aufnimmt und nach Nordosten zur Saale abführt. Die Wasserführung wird u. a. von den Niederschlagsmengen beeinflusst. Der Einfluss der Wasserführung im Hechtgraben auf die umliegenden Grundwasserstände ist wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens jedoch als gering einzuschätzen.“

Die hydrogeologische Situation am Standort Heideweg 2 und dessen Umfeld wird von geomorphologischen Standortmerkmalen und den geringen Durchlässigkeitsbeiwerten des Talgrundwasserleiters (Abschwemmmassen) bestimmt. Vorherrschend sind am Standort geringe Grundwasserflurabstände sowie geringe Fließ- und Durchflusgeschwindigkeiten anzutreffen.

Die Grundwasserstände im Senkenbereich nehmen in den Sommermonaten (Mai bis August) ab und in den Wintermonaten (November bis März) zu, was der im Winterhalbjahr fehlenden Verdunstung zuzurechnen ist. Niederschlagshäufigkeit und -menge haben einen geringen Einfluss auf die Grundwasserstände im Senkenbereich, da aufgrund der geringen Versickerungsrate nahezu alle Oberflächenwässer der Vorflut (Hechtgraben) zufließen bzw. eingeleitet werden.

Die vorangegangenen Bewertungen führen hinsichtlich der geplanten Bebauung des Grundstücks Heideweg Nr. 2 zu dem Schluss, dass eine oberirdische Bebauung und Versiegelung keinen Einfluss auf die Grundwassersituation hat.“

Zur Tiefgarage S. Nr. Ew 02.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **Ew 06: Kapazität Hechtgraben**

*Wenn das Neubaugebiet entsteht, reicht die Kapazität des Hechtgrabens nicht mehr. Abflussmengen sind zu reduzieren. Der Hechtgraben ist bereits jetzt überlastet.*

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

Im Bemessungsfall unter normalen Betriebsbedingungen hat der Hechtgraben eine hinreichende Kapazität, allerdings sind keine Reserven für zusätzliche Einleitmengen gegeben. Die Entwässerungskapazität des Hechtgrabens wird durch die Planung nicht stär-

ker beansprucht als bisher, weil für die Planung kein höherer Zufluss als im Bestand zugelassen wird. Die aus dem Bestand ermittelten 20l/s als maximale Einleitmenge wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die planerische Abwägung ist allein der oben stehende Sachverhalt maßgebend. Der Grundstückseigentümerin wird keine höhere Ableitungskapazität für Regenwasser zugestanden werden, als sie derzeit für das Grundstück in Anspruch nehmen kann. Ebenso wenig darf aber in bestehende Rechte der Eigentümerin planerisch eingegriffen werden, wenn dafür kein zwingender Grund besteht. Ein solcher besteht nicht, da die Eigentümerin glaubhaft machen kann, dass die ihr derzeit zustehende Ableitmenge von 20 Liter/Sekunde auch künftig ausreichen wird (s. Ew 05). Zur Prüfung der Sachlage wurde das hydrogeologische Gutachten des Ingenieurbüros Klein vom Februar 2016 erstellt. Der Gutachter kommt bezüglich des Hechtgrabens zu folgenden Ergebnissen: „Unter der Maßgabe, dass die nach der Neubebauung anfallende Oberflächenwassermenge, die bis zum Abriss der Altbebauung (Heideweg Nr. 2) in den Hechtgraben eingeleitete Wassermenge nicht übersteigt, sind nachteilige Beeinflussungen der Wasserführung im Hechtgraben nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem geplanten Versiegelungsgrad (...) erfordert dies ein effektives Oberflächenwassermanagement zur Fassung, ggf. Zwischenspeicherung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer.“ Letzteres wird durch die Planung gewährleistet, s. Ew 01. Ew 05.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **Ew 07: Regenwasserentlastungsteich Stadtforststraße**

*Der Regenwasserentlastungsteich in der Stadtforststraße ist zugewachsen und der Zufluss verschlammt.*

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

Es geht hierbei um Unterhaltungsmaßnahmen an einer vorhandenen Anlage, die durch das Planverfahren nicht berührt sind. Die Entwässerungsanlagen werden durch die Planung nicht stärker beansprucht als bisher, weil für die Planung kein höherer Zufluss als im Bestand zugelassen wird. Die Unterhaltung obliegt der HWS.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **Ew 08: Retentionsraum für den Hechtgraben**

*Bezüglich des Hechtgrabens sowie der angrenzenden Restaue haben Umweltverbände auf die Bedeutung des circa fünf Kilometer langem Fließgewässers hingewiesen, dem mehr Raum zurückgegeben werden muss, um Überflutungsflächen und Entwicklungsraum für eine naturnahe Entwicklung von Flora und Fauna zu ermöglichen.*

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

Die Entwässerungskapazität des Hechtgrabens wird durch die Planung nicht stärker beansprucht als bisher, weil für die Planung kein höherer Zufluss als im Bestand zugelassen wird. Die Festsetzung von Retentionsraum für nur einen Grundstückseigentümer ist nicht verhältnismäßig.

Im weiteren Verlauf des Hechtgrabens im Bereich Heide-Nord wurden die vorhandenen Flächenpotentiale genutzt und umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum und einen natürlichen Gewässerverlaufs umgesetzt.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **Ew 09: Mischwasserkanal**

*Die Aussage, dass der bestehende Mischwasserkanal in der Straße Am Waldrand die erhöhten Einleitmengen aufnehmen kann, muss ich anzweifeln.*

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

Die HWS hat in ihren Stellungnahmen im Planverfahren die Einleitung der zu erwartenden Einleitmenge Schmutzwasser aus dem Plangebiet in den Mischwasserkanal bestätigt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **Ew 10: Eingriff in bestehende Baugenehmigungen**

*Auf der Bürgerversammlung wurde die Aussage getroffen, dass nach Abschluss des hydrologischen Gutachtens gegebenenfalls auch Einschnitte/Folgemaßnahmen für schon bestehende Anlieger entstehen können. Mögliche Eingriffe in bereits bestehende Baugenehmigungen sind für mich nicht akzeptabel und rechtlich sicherlich auch nicht haltbar.*

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

Eingriffe in Baugenehmigungen sind zutreffend nicht haltbar.

Im Zuge der regelmäßigen Gesamtschau der Regenwassersysteme in Dörlau kann nur die Richtigkeit von Einleitenehmigungen geprüft werden.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **G: Gebietsfestsetzung, zul. Art der Nutzung**

##### **G 01: Reines Wohngebiet ausweisen**

*Die Ausweisung im B Plan sollte auch nicht als WA erfolgen sondern als reines Wohngebietes. Die Einschränkungen zu Sportplätzen sind im B-Plan mit dem Kennzeichen WA nicht weit genug. Die Lärmemissionen sollen die eines reinen Wohngebietes nicht überschreiten dürfen.*

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

Im Baugebiet soll eine Arztpraxis entstehen. Arztpraxen sind als Anlagen für gesundheitliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, nicht jedoch in reinen

Wohngebieten. In reinen Wohngebieten ist die Zulassung einer Arztpraxis zwar gemäß § 13 BauNVO möglich, sie ist jedoch nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen und nicht in gleichem Maß rechtssicher gegeben wie in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Arztpraxis soll ohne Einschränkungen zulässig sein und dauerhaft betrieben werden können. Es ist daher aufgrund der vorgesehenen Nutzung geboten, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, denn die Bauleitplanung hat sozioökonomische Belange, hier die Versorgung der Bevölkerung, angemessen zu berücksichtigen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hat im Übrigen nicht zur Folge, dass die angrenzende Wohnbebauung unzumutbaren Störungen ausgesetzt werden darf, was der Einwander offenbar befürchtet. Nach der Planungssystematik der Baunutzungsverordnung kann ein allgemeines Wohngebiet grundsätzlich neben einem reinen Wohngebiet geplant werden, denn in einem allgemeinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung nur solche Nutzungsarten allgemein zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Zudem ist die Umgebung des Gebietes, vor allem im Bereich der Kreuzung des Heidewegs und die Otto-Kanning-Straße, eindeutig als Allgemeines Wohngebiet vorgeprägt. Zur Würdigung vorhandener Nutzungen gehört es auch, dass diese in ihrer Nutzung nicht unzumutbar eingeschränkt werden dürfen, was durch die Festsetzung eines sensibleren Gebietstypus in unmittelbarer Nähe regelmäßig zu erwarten ist. Das Plangebiet befindet sich somit unverkennbar in einem Übergangsbereich zwischen vorhandenem reinem und allgemeinem Wohngebiet.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan [Goritzka Akustik, 2015] weist im Übrigen nach, dass die Orientierungswerte zur DIN 18005 für anlagenbezogenen Lärm (Stellplatzzufahrten, Stellplätze) der vom Plangebiet ausgeht an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten (Nachbarbebauung) nicht überschritten sind. Die Orientierungswerte sind 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird in dem oben genannten Rahmen der für das Wohnen nicht störenden Nutzungsausübung auch eine nachträgliche Ansiedlung von Arbeitsstätten zugelassen. Dies ist städtebaulich gewollt, weil eine vollständige Trennung von Wohnen und Arbeiten nicht mehr zeitgemäß ist.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

## **G 02: Ärztehaus**

*Lieber ein örtliches Ärztehaus für Dörlau und Umgebung.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend der Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen in Dörlau dient.

Die Festsetzung des Grundstücks als Sondergebiet für ein Ärztehaus erscheint im Übrigen auch deshalb problematisch, weil ein solches Haus in der vorwiegend durch die Wohnnutzung geprägten Umgebung ein Fremdkörper wäre. Anders als bei der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern kann für ein Ärztehaus mit mehreren Praxen nicht von einer grundsätzlich sozial adäquaten Nutzungsergänzung der bestehenden Brachfläche ausgegangen werden. Auch wäre für eine Bündelung verschiedener Arzt-

praxen ein zentraler gelegener Standort sinnvoll.

Es liegt nicht in der Hand der Stadt Halle, Ärztehäuser zu betreiben oder über den planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen hinaus zu steuern. Der Gesundheitssektor ist in wirtschaftlicher Hinsicht frei von einer direkten Einflussnahme der öffentlichen Hand.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

## **I: Infrastruktur/ Schule**

### **I 01: Schule, nicht ausreichend**

*Die Infrastruktur (Schule) ist nicht mit dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum ausreichend.*

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

Gemäß den Bedarfsermittlungen der zuständigen Fachbereiche der Stadt Halle ist nicht mit Kapazitätsüberlastungen der örtlichen Kindertageseinrichtungen und der Grundschule zu rechnen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

## **M: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

### **M 01: Das Vorhaben führt zu einer unzulässigen Verdichtung**

*Das Vorhaben führt zu einer unzulässigen massiven Verdichtung und negiert damit gewachsene nachbarschaftliche Strukturen.*

*Ich finde es bedauerlich, dass immer mehr Stadtteile verdichtet werden*

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

Der Bebauungsplan lässt eine Grundflächenzahl von 0,4 zu, die durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 25 % überschritten werden darf. Der Bebauungsplan hält somit die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für die Grundflächenzahl eines Allgemeinen Wohngebietes ein und unterschreitet diese für die baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, hier beträgt die Obergrenze der zulässigen Überschreitungen 50 %.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch die Höhenfestsetzungen bestimmt, die maximal zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude ermöglichen. Diese Höhenfestsetzungen lassen keine Gebäude zu, die über die in der Umgebung vorhandenen maximalen Bestandsgebäudehöhen hinausragen, die Bebauung fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. hierzu Nr. 5.2.3 und 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die zulässige Geschossfläche beträgt aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenfestsetzungen ca. 4.225 m<sup>2</sup>. Dies entspricht für die Grundstücksgröße von 7.978 m<sup>2</sup> einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,53. Dieser Wert liegt weit unterhalb des zulässigen Höchstwertes der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2. Sie ist auch nicht atypisch für die Eigenart der näheren Umgebung. So weist zum Beispiel die Bebauung im Eckbereich Otto-Kanning-Straße/ Heideweg eine GFZ von bis zu 0,65 auf.

Der Bebauungsplan sieht gerade keine massive, die gewachsenen nachbarschaftlichen Strukturen negierende Verdichtung vor.

Dass ein gewisses Maß an Dichte nach heutigen Gesichtspunkten erforderlich und städtebaulich sinnvoll ist, ergibt sich im Übrigen aus dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **M 02: Zulassung von Ausnahmen bei der GRZ**

*In der Planung werden Ausnahmen von den Obergrenzen der BauNVO für die GRZ (0,4) zugelassen, dies wird abgelehnt.*

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

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Dies entspricht dem Höchstwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Ausnahmen sind nicht festgesetzt. Sofern die Einwander davon ausgehen, dass die zulässigen Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen etc. Ausnahmen seien, so ist dies eine Fehlinterpretation der Gesetzeslage. Die vorgenannten Überschreitungen sind vielmehr unmittelbarer Regelungsgehalt der BauNVO. Regelmäßig wird diese Spanne in Wohngebieten durch Zufahrten, Stellplätze, Wege und weitere Nebenanlagen genutzt. Die Trennung in zwei Werte erfolgt für die Hauptgebäude und die sonstige Versiegelung.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **M 03: Geländehöhen**

*Ich bin gegen eine Aufschüttung. Das natürliche Gelände muss für alle Bauvorhaben eine Linie bilden. Im vorliegenden Fall von 90,2 nach 87,0.*

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

Innerhalb des Plangebietes ist das natürliche Gelände nicht mehr vorhanden. Es sind bereits jetzt Aufschüttungen und Abgrabungen vorhanden. Würde man versuchen, das früher vorhandene Geländeprofil wieder herzustellen, so wären umfangreiche Erdarbeiten die Folge. Dies ist weder städtebaulich noch ökologisch sinnvoll. Der Bebauungsplan nimmt deshalb in der Festsetzung der Bezugshöhen für die Bebauung die tatsächlich vorhandenen Geländebeziehungen des Grundstücks auf. Die Bezugshöhe ist der jeweili-

ge rechnerische Maßbezug für die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen in den einzelnen Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage der geplanten Geländemodellierung. Die Bezugshöhe ist in der Planzeichnung wie folgt differenziert:

- 90,20 m über NHN als Bezugshöhe für die überbaubare Fläche mit Zulässigkeit der Tiefgarage am Heideweg: Diese Bezugshöhe nimmt die vorhandene Höhenlage der angrenzenden Straßen im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes von 90,19 m ü. NHN auf. Nach Nordwesten fällt die Höhe der angrenzenden Straße auf Bestandshöhen von 89,84 (südwestlicher Eckpunkt der Grenze), nach Nordosten auf ca. 88,60 m. Die Differenz von ca. 40 cm entlang des Heideweges ist durch die Modellierung des Geländes ohne besonderen Aufwand ausgleichbar.
- 88,9 m über NHN für die nordöstliche überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude Nr. 5) und 88,0 m ü. NHN für die nordwestliche überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude Nr. 6): Diese Bezugshöhen entsprechen dem vorhandenen Geländeverlauf. Die Höhendifferenz zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen beträgt hier noch jeweils ca. 40 cm. Sie ist durch die Geländemodellierung auf dem Grundstück problemlos ausgleichbar, sodass keinerlei Böschungen oder Stützwände an den nördlichen Grundstücksgrenzen erforderlich werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt ferner die vorhandenen Straßenhöhen. Für den Heideweg liegen sie bei 89,60 – 90,19 m ü. NHN, die Bezugshöhe von 90,20 m liegt somit max. 60 cm über dem Straßenniveau im Bereich des mittig am Plangebiet gelegenen Tiefpunkts (89,60). Die Straße Am Waldrand fällt von 90,19 m auf 88,90 m mittig am Baufeld 5. Auch deshalb ist für das Baufeld 5 eine Bezugshöhe von 88,9 m festgesetzt. Bezugshöhen an weiteren oder anderen Stellen würden lediglich andere Höhenverhältnisse beschreiben, die Höhen insgesamt aber nicht ändern.

Damit entstehen keine unverhältnismäßigen Aufschüttungen gegenüber der derzeitigen Reliefsituation.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **M 04: Geschlossene Bauweise**

*Ich bin gegen eine geschlossene Bebauung.*

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

Der Bebauungsplan setzt keine geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO fest.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **M 05: Betonwand von 16 m Höhe**

*Eine Betonwand von 16 m Höhe stellt eine Einschränkung meiner nachbarlichen Rechte dar.*

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

Der Bebauungsplan lässt nirgendwo eine Gebäude- bzw. Wandhöhe von 16 m zu. Die festgesetzten maximalen Höhen lassen Gebäude von ca. 10 m Höhe zu.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

## **N: Natur und Landschaft, Umweltbericht**

### **N 01: Übergang zur Dörlauer Heide**

*Das Projekt erzielt keinen sanften Übergang der Ortsbebauung zur Dörlauer Heide.*

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

Das Plangebiet ist durch die Straße „Am Waldrand“ von der Dörlauer Heide getrennt. Die geplante Bebauung ist gegenüber dem Waldgebiet genau so angelegt wie der Bestand, nämlich mit der öffentlichen Straße als Abstands- und Übergangsbereich. Die gegenüber dem Wald bestehende Bauflucht wird nicht überschritten. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der Eigenart der näheren Umgebung (s. M 01). Der Übergang zur Dörlauer Heide wird zudem durch den Erhalt des Großbaumbestandes und die Vorgartenzone gestalterisch vermittelt. Bindungen für die Bebauung können aus der Lage des Plangebietes am Waldrand in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht nicht abgeleitet werden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

### **N 02: Auswirkungen auf die Natur**

*Die Auswirkungen des Projektes auf die Natur werden nicht berücksichtigt.*

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur wurden in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB umfassend untersucht und bewertet. Der Umweltbericht enthält hierzu die gemäß § 2a BauGB erforderliche Ergebnisdarstellung. Zusammenfassend wird hier, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter mit Relevanz für Natur und Umwelt ausgeführt:

#### Analyse und Bewertung

Der Baumbestand hat eine hohe Bedeutung, die ausdauernden Ruderalfluren haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. In den Gebäuden des Plangebietes wurden (vor dem Abriss) fünf Fledermausarten nachgewiesen.

Die Böden weisen eine durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Versickerungsmöglichkeit ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes gering.

Der landschaftsästhetische Wert wird vor allem durch die Vielzahl der alten Bäume geprägt.

#### Zielkonzept

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Erhaltung und Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild durch Neupflanzungen ab.

Für den Entzug von Quartieren bzw. Hangplätzen der fünf nachgewiesenen Fledermausarten wurden im Vorfeld der Abrissmaßnahmen Ersatzquartiere geschaffen.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Dauerhafter Erhalt der sechs besonders wertvollen Einzelbäume,
- Neupflanzung von mindestens neun heimischen Bäumen,
- Intensive Begrünung der Tiefgarage auf ca. 345 m<sup>2</sup>,
- Extensive Begrünung der Gebäude auf ca. 1.110 m<sup>2</sup>,
- Externe Ausgleichsmaßnahme: Entsigelung einer Grundfläche von ca. 1.620 m<sup>2</sup> und Pflanzung einer Baum- Strauchhecke auf 470 m<sup>2</sup> in einer Dichte von 1 Strauch pro 3 m<sup>2</sup> als externe Ersatzmaßnahme in Halle-Neustadt an der Teutschenthaler Landstraße
- Artenschutzmaßnahmen: Schaffung von 20 Ersatzhabitaten für Fledermäuse im Bereich der Traufbleche an den Neubauten,
- Monitoring zur Wirksamkeitskontrolle der o.a. Maßnahmen während fünf Jahren nach der Umsetzung.

Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht angetroffen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird den Bestimmungen des § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) durch den Bebauungsplan in dem nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB erforderlichen Umfang Rechnung getragen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

### **N 03: FFH-Gebiet nicht beachtet**

*Die Auswirkungen des Projektes auf das angrenzende FFH-Gebiet werden nicht beachtet.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der § 34 Abs. 1 BNatSchG bildet die Rechtsgrundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Nach dieser Rechtsgrundlage sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Schutzgebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ist geprüft worden, ob Erhaltungsziele des FFH „Dörlauer Heide“ durch den Bebauungsplan berührt sein können. Im Umweltbericht erfolgte eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der potentiellen Umweltauswirkungen im Allgemeinen und unter Punkt 2.1.2.8. im Besonderen hinsichtlich der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und Europäische Vogelschutzgebiete).

Diese Prüfung stützt sich auf Kartierungen und Erfassungen des Umweltberichtes und artenschutzfachliche Kontrollen des Gehölzbestandes und die artenschutzfachliche Bewertung am 12.09.2013 des Büros Myotis.

Es wurden im Plangebiet keine konkreten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten festgestellt. Die Begutachtung erbrachte auch keine konkreten Nachweise für eine aktuelle oder zurückliegende Frequentierung der Gehölze durch Fledermäuse. Die

Untersuchungen auf xylobionte Großkäferarten und höhlenbrütende Vogelarten blieben ebenfalls ohne konkreten Befund. Im Laufe der weiteren Bearbeitung wurden ferner keine sonstigen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes festgestellt.

Schlussfolgernd wurde im Umweltbericht zusammenfassend festgestellt, dass die potentiellen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das FFH- und Landschaftsschutzgebiet unerheblich sind. Potentiell geringe Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Emissionen der Baufahrzeuge sowie Erschütterungen und Lärmbelästigung infolge der Baumaßnahme können kompensiert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen (Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren) sind bereits erfolgt. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen und werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf den im Standard-Datenbogen des FFH-Gebietes 0122 „Dörlauer Heide und Lintbusch bei Halle“ ausgewiesenen geschützten Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald mit den dafür charakteristischen Arten) und die aufgeführten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) können sicher ausgeschlossen werden.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **N 04: Nachteile für den Erholungswert der Dörlauer Heide**

*Durch diese Bauvorhaben verliert die Dörlauer Heide als Naherholungsgebiet der Hallenser wesentlich an Bedeutung.*

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

Das Plangebiet ist durch die Straße „Am Waldrand“ von der Dörlauer Heide getrennt. Die geplante Bebauung ist gegenüber dem Waldgebiet genau so angelegt wie der umgebende Bestand, nämlich mit der öffentlichen Straße als Abstands- und Übergangsbereich. Die gegenüber dem Wald bestehende Bauflucht wird nicht überschritten. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der Eigenart der näheren Umgebung (s. M 01, E 03). Der Übergang zur Dörlauer Heide wird zudem durch den Erhalt des Großbaumbestandes und die Vorgartenzone gestalterisch vermittelt. Das Plangebiet selbst ist kein Erholungsgebiet, seine bauliche Nutzung ist somit für die Erholungsfunktion der Dörlauer Heide ohne Bedeutung. Die Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung der Dörlauer Heide sind aus den vorgenannten Gründen nicht erheblicher als diejenigen der bereits unmittelbar angrenzend vorhandenen Bebauung.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **N 05: Das Grundstück als Grünfläche, Spielplatz, Jugendtreff anlegen**

*Vorschlag zur Güte: das Grundstück, des Heideschlösschens beraubt – mal nicht versiegeln und bebauen – sondern ganz im Gegenteil – begrünen (zumal die Heide ja herbe Verluste hinnehmen musste), Bäume pflanzen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zur Einrichtung einer privaten Grünfläche oder einer Gemeinbedarfseinrichtung kann die GWG als Grundstückseigentümerin durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht gezwungen werden. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche wäre eine Verhinderungsplanung bei grundsätzlich bestehendem Genehmigungsanspruch (vgl. dazu Nr. E 05) für eine Wohnbebauung (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, 4 NB 8.90). Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche oder einer Fläche für den Gemeinbedarf würde einen entsprechenden Bedarf voraussetzen. Dieser besteht aber gerade hier im bereits baulich geprägten Umfeld der Dörlauer Heide weder zu Erholungszwecken noch aus naturschutzfachlichen Gründen. Ferner haben die zuständigen Fachdezernate der Stadt Halle auch keinen Bedarf an der Schaffung einer Jugendeinrichtung angemeldet. Diese müsste zudem, wenn ein Bedarf bestünde, auch an zentralerer Stelle eingerichtet werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand hierfür nicht hinreichend geeignet.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**N 06: Externe Ausgleichsmaßnahmen**

*Es erschließt sich nicht, warum ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Gemarkung Dörlau umgesetzt werden.*

*Wann und wo werden die Standorte externer Ausgleichsmaßnahmen exakt benannt?*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In § 1a BauGB ist gesetzlich bestimmt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Es gibt demzufolge städtebauliche und naturschutzfachliche Bedingungen für einen Ausgleich an anderer Stelle. Es gibt jedoch keine Grundlagen für eine Beschränkung auf eine bestimmte Gemarkung oder einen bestimmten Stadtteil.

Im Übrigen wurde unabhängig von der oben genannten Rechtslage geprüft, ob es geeignete und verfügbare Flächen mit Aufwertungspotenzial in Dörlau oder im Umfeld der Dörlauer Heide gibt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Auswahl geeigneter Standorte für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach fachlichen Kriterien.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan unter 9. Hinweis „Externe Maßnahmen zum Ausgleich“ bzw. im Kapitel 8.3 der Begründung zum Bebauungsplan detailliert aufgeführt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**N 07: Versteppung, Frischluftschneise**

*Der Status Quo muss erhalten bleiben. Veränderungen des Ist-Zustandes führen zu massiven Eingriffen in Flora und Fauna der angrenzenden Nachbarschaftsbereiche mit unabsehbaren negativen Folgen, wie Absterben des schützenswerten Baumbestandes,*

*Versteppung der Heide und der dortigen Waldlandschaft. Die Luftfilterfunktion, die Kühlung der Ortslage Dörlau, Kohlenstoffdioxid-Speicherfunktion wird massiv beeinträchtigt.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit dem Bebauungsplan wird in einem Plangebiet von 7.978 m<sup>2</sup> eine zusätzliche Flächenversiegelung von 559 m<sup>2</sup> zugelassen, deren Auswirkungen durch eine Begrüpfungspflicht kompensiert werden. Die Dörlauer Heide hat eine Flächenausdehnung von rund 7.400.000 m<sup>2</sup>. Schon das reine Größenverhältnis legt es nahe, dass die in der Einwendung dargestellten weitgehenden Auswirkungen der Planung nicht oder nur in einem unverhältnismäßig untergeordneten Umfang stattfinden können. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan ist diesbezüglich hinreichend durchgeführt worden, einer Ergänzung bedarf es nicht.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**N 08: Hechtgraben wird seiner Verbindung beraubt, Naturnähe**

*Mit der vorgelegten Planung wird der Hechtgraben als Biotop- und Grünverbund sowie Kalt- und Frischluftbahn zwischen Dörlauer Heide und Saaleaue und damit seine ökologische notwendigen landschaftlichen und räumlichen Verbindung zum Umland beraubt. Im Umweltgutachten wird beschrieben, dass der Hechtgraben unnatürlich vertieft und begradigt sei, das ist absolut falsch.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Plangrundstück war bereits vor Beginn des Planverfahrens in dem Grundstückteil, der unmittelbar am Hechtgraben liegt, bebaut. Die Bebauung wirkte bereits als Hindernis für den Luftmassenaustausch. In der Analysekarte zum Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2006 mit einer Datenbasis auf dem Stand von 1998 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit geringer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion klassifiziert. In den Bestand des Gewässers sowie des Gewässerrandstreifens greift die Planung nicht ein. Die in der Äußerung befürchteten Auswirkungen sind deshalb nicht gegeben.

Ferner trifft es auch nicht zu, dass der Hechtgraben ein naturnahes Gewässer sei. Der Hechtgraben in Dörlau ist ein bereits vor Jahrzehnten bautechnisch begradigtes und profiliertes Gewässer.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**N 09: Kultur- und Sachgüter**

*Die Auswirkungen der Planung auf Kultur und Sachgüter werden in der Planung nicht beachtet.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es gibt im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Sinne der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht alle Gegenstände und Sachen, die einzelne Personen für schutzwürdig halten sondern im Wesent-

lichen in amtlichen Listen und Verzeichnissen erfasste Bau- und Bodendenkmale, Denkmalensembles sowie archäologisch bedeutsame Landschaften ( vgl. insb. Anlage 2 zum BauGB, Nr. 2.6.9). Es gibt auch keine Anhaltspunkte für ein Vorhandensein bisher nicht bekannter Güter der oben genannten Art. Dies könnten ausschließlich bisher verborgene Bodendenkmale sein, deren Vorhandensein jedoch aufgrund der umfassenden Bodenbewegungen, die seit etwa Anfang des 20. Jahrhunderts im Plangebiet stattgefunden haben, nicht zu vermuten ist. Zudem gelten beim Auffinden solcher Bodenfunde die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unmittelbar zu deren Schutz; einer zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind deshalb insgesamt keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der Umweltbericht enthält diesbezüglich ausreichende Angaben.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **N 10: Energieverbrauch/ Emissionen/ Entsorgung**

*Die Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wurden in der Planung nicht berücksichtigt.*

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

Die Vermeidung von Emissionen ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass die Gebäude im Plangebiet nach dem Stand der Technik errichtet werden müssen (EnEV 16-Standard). Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung ist technisch möglich. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält die diesbezüglich notwendigen Angaben.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **N 11: Fachpläne**

*Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes wurden nicht beziehungsweise nicht genügend berücksichtigt beziehungsweise beziehen sich nicht auf vorgestellte Bauvorhaben.*

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

Auf die für die Planung maßgeblichen Fachplanungen gehen die Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 4 ff. sowie der Umweltbericht unter Nr. 1.2 ausführlich ein. Einer ergänzenden Betrachtung bedarf es nicht.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **N 12: Luftqualität**

*Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten dürfen, wurden mit der Planung kontrariert.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung von EU-Immissionsgrenzwerten im Plangebiet und seiner Umgebung. Die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans vernünftigerweise verlangt werden kann. Aufgrund der fehlenden Anhaltspunkte für Grenzwertüberschreitungen und der Ungenauigkeit der mit der Einwendung in Bezug genommenen Rechtsgrundlage besteht für eine vertiefte Prüfung der Luftqualität kein Ansatz.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

**N 13: Wechselwirkungen**

*Zudem wurde beim vorgelegten Entwurf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. In Summe der oben genannten Kritik kommt es zu mich betreffenden gesundheitlichen Schäden und schädigenden Einflüssen in meinem psycho-sozialen Umfeld und Befinden. Nachbarschaftsschutz wird damit ignoriert.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auch auf die nicht gegebenen relevanten Wechselwirkungen geht der Umweltbericht ein, dies unter Nr. 2.1.2.9. Die Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit der Umweltbelange ist, wie unter Nr. N 01 ff. dargelegt ist, in der Umweltprüfung vollständig und fachlich zutreffend geprüft worden.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

**N 14: Erhalt aller Bäume**

*Ich fordere den Erhalt der Bäume. Es werden sonst wichtige Brutplätze in den Bäumen zerstört.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Baumbestand wurde in der Vorbereitung der Planung durch einen unabhängigen Fachgutachter erfasst und bewertet. Dabei musste festgestellt werden, dass ein Teil des Bestandes durch Überalterung und Erkrankungen keine lange Lebensdauer mehr haben wird. Teilweise musste auch bereits eine mangelnde Standsicherheit und Verkehrssicherheit festgestellt werden, sodass eine Beseitigung einzelner Bäume schon zur Verkehrssicherung zwingend geboten war. Um zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Grünstruktur im Baugebiet zu gelangen, wurden daher differenzierte Festsetzungen getroffen. Die gesunden, kräftigen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Für den nicht erhaltbaren Baumbestand sind Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung des Brutvogelbestandes ist nicht zu befürchten. Die Bäume dürfen nur außerhalb der Brutzeiten gefällt werden. Aufgrund der Nähe der Dörlauer Heide stehen Ersatzbrutplätze ohnehin auch in großem Umfang zur Verfügung.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **N 15: Teich, Artenschutz**

*Pflanzen und Tierbestand haben sich im letzten Jahr, seit dem Abriss des Heideschlösschens entsprechend entwickelt. Der entstandene Teich entspricht einem Kleinod, welches es zu erhalten gilt. Der Artenschutz wird verletzt.*

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

Aufgrund der Abbruchmaßnahmen sind im Bereich der abgebrochenen Gebäude flache Mulden entstanden, die temporär mit Wasser gefüllt sind. Sie entsprechen als Biotop den bereits zuvor auf dem Gelände vorhandenen temporären Wasseransammlungen, die zum Beispiel auf den früheren Parkplätzen vorhanden waren. In der Artenschutzprüfung wurden hier keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Es ist aufgrund dieser Befunde auszuschließen, dass bei einer Beseitigung der Mulden Artenschutzbestimmungen verletzt werden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **N 16: Fledermäuse, Artenschutz**

*Monate nach dem Abriss des Heideschlösschens Ausweichquartiere zu installieren ist eine Farce. Der Artenschutz wird verletzt.*

*Sind die Kästen nach den Sturmschäden noch vorhanden?*

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

Die Abbruchmaßnahmen wurden unabhängig von dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 ordnungsgemäß beantragt und genehmigt. Sie wären auch dann zu genehmigen gewesen, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde, denn die Gebäude standen nicht unter Denkmalschutz. Vor den Abbruchmaßnahmen war eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Wesentliches Ergebnis der Prüfung war, dass durch den Abbruch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt sind, wenn er unter fachlicher Begleitung und unter Auflagen erfolgt. Diese Bedingungen wurden erfüllt.

Gemäß den vorliegenden Prüfergebnissen der Unteren Naturschutzbehörde waren die Fledermauskästen in der Dörlauer Heide im Januar 2016 vorhanden und unbeschädigt.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **N 17: Landschaftsbildbewertung im Umweltbericht**

*Der Umweltbericht kommt in der Tabelle auf Seite 12 zu der Aussage, dass eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild vorliegt.*

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

Die Angabe der Tabelle steht im Widerspruch zu dem argumentativen Werturteil des Umweltberichts, das für die Beurteilung maßgeblich ist. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler in der Tabelle, der in der finalen Fassung des Umweltberichts korrigiert wird.

**Entscheidungsvorschlag: Wird berücksichtigt.**

#### **N 18: Waldpflege als Ausgleichsmaßnahme**

*Weiterhin möchte ich Sie bitten, prüfen zu lassen, ob eine Ersatzpflanzung an der B80 stattfinden soll. Wir haben gegenwärtig einen sehr geschundenen Stadtwald, der es verdient hat, dass die Wege für die Bürger wieder begehbar sind.*

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

Da Waldpflege, auch bei Unwetterschäden von erheblichem Umfang, Teil der kontinuierlichen Bewirtschaftung eines Waldes ist, können Ausgleichsmaßnahmen innerhalb bestehender Waldflächen nicht zugeordnet werden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **N 19: Benennung externe Ausgleichsmaßnahmen**

*Wann und wo werden die Standorte externer Ausgleichsmaßnahmen exakt benannt?*

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

Die Maßnahmen sind im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 162, Teil B, Nr. 9 als Hinweis „Externe Maßnahmen zum Ausgleich“ exakt benannt.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

#### **N 20: Lärmbelastung durch Flugverkehr**

*Anscheinend vergisst die Stadtverwaltung auch die Lärmbelastung durch den Flugverkehr, wie die Hubschrauber für das KH Dörlau und den Linienverkehr für den Flughafen Leipzig, der keinem Gutachten vorkommt, warum?*

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

Der Lärm, der durch den Hubschrauberlandeplatz des KH Dörlau verursacht wird, wurde in der Luftfahrtrechtlichen Genehmigung zum Hubschrauberlandeplatz abschließend behandelt.

Der Lärm, der durch den Flughafen Leipzig verursacht wird, wurde im Planfestungsverfahren zum Flughafen abschließend behandelt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**N 21: Renaturierung des Hechtgrabens**

*Bezüglich des Hechtgrabens sowie der angrenzenden Restaue hat der AHA immer wieder gefordert dem ca. 5 km langem Fließgewässer mehr Raum zurückzugeben, um somit Überflutungsflächen und Entwicklungsraum für eine naturnahere Entwicklung von Fauna und Flora zu ermöglichen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für eine Renaturierung des Hechtgrabens ist im Plangebiet kein Raum. Das Plangebiet war angrenzend an den Hechtgraben seit Anfang des 20. Jahrhunderts bebaut und ist Bauland. Auch in der Umgebung des Plangebietes grenzen bebaute bzw. als Kleingärten genutzte Grundstücke unmittelbar an den Hechtgraben. Es besteht somit aufgrund der Grundstücksverhältnisse keine hinreichende Flächenverfügbarkeit für eine Renaturierung. Die Planung beachtet den Gewässerrandstreifen des Hechtgrabens und erhält den Baumbestand. Dieser wird zudem durch Pflanzfestsetzungen ergänzt und verbessert. Damit leistet die Planung einen Beitrag zu einer naturnahen Gestaltung des Gewässerrandes. Siehe auch Ew 08.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**O: Ortsbild****O 01: Die Planung nimmt keinen Bezug auf das vorhandene Ortsbild**

*Das Vorhaben orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild. Insbesondere die Flachdächer werden als unpassend empfunden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das vorhandene Ortsbild ist vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Satteldächern, Krüppelwalmdächern und Walmdächern aus unterschiedlichen Bauepochen ab ca. 1900 geprägt. Es sind auch Gebäude aus neuerer Zeit mit Flachdächern vorhanden. Der Bebauungsplan lässt mittels Höhenfestsetzungen eine Bebauung mit zwei bis drei Geschossen zu, wobei das dritte Geschoss in der Fläche gegenüber dem zweiten Geschoss zurückgenommen ist. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Dachform. Solche Festsetzungen wären rechtsgrundsätzlich nur als örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB möglich. Eine eigenständige planungsrechtliche Grundlage nach dem BauGB gibt es hierfür nicht. Der Erlass örtlicher Bauvorschriften ist gemäß § 85 BauO LSA an enge Voraussetzungen geknüpft. Im Wortlaut: „Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt.“ Die vorgenannten Voraussetzungen müssen insgesamt vorliegen. Zwar dient der Bebauungsplan der Weiterentwicklung einer schon vorhandenen Ortslage, diese ist jedoch nicht besonders gestaltet. Die „besondere“ Gestaltung würde eine spezielle Ensemblecharakteristik erfordern, wie sie zum Beispiel bei einer in sich geschlossenen Gartenstadtsiedlung vorhanden wäre. Eine solche Charakteristik weist der Bestand, der gestalterisch heterogen ist, nicht auf. Zudem fehlt auch eine besondere Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum. Der Bebauungsplan berücksichtigt somit im Rahmen der Rechtsgrundlagen das vorhandene Ortsbild, indem er die städtebauliche Maßstäblichkeit und Gebäudetypologie entsprechend steuert. Dass vorhabenseitig eine zeitgemäße Architektur mit Flachdächern vor-

gesehen ist, steht hiermit im Einklang. Zudem sind in der Umgebung auch Gebäude mit Flachdächern vorhanden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

## **R: Rechts- und Verfahrensfragen**

### **R 01: Ankündigung im Amtsblatt, Veranstaltung während der Arbeitszeit**

*Das Verfahren ist unzulässig, da eine Information der direkt und indirekt betroffenen Bürger über das Amtsblatt nicht erfolgt ist. Die Bürgerversammlung im Rahmen der vorläufigen Bürgerbeteiligung war unzureichend. Mehr als 100 Bürger konnten an Versammlung nicht teilhaben, da der Versammlungsraum zu klein war und geeignete Übertragungstechnik nicht vorhanden war. Bürger konnten Ihr Anliegen nicht vortragen. Im Rahmen der Versammlung wurden Konflikte, welche die Verwaltung bei Erstellung des Bebauungsplanes gesehen hat nicht erwähnt. Eine Konfliktdiskussion fand nicht statt. Der Sinn der Bürgerversammlung wurde so umgangen. Hier fanden eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Anliegen der Bürger, Beteiligten und Betroffenen nicht statt, das Verfahren ist somit hinfällig. Meine Rechte wurden verletzt. Ich konnte aufgrund der Vielzahl Kritikpunkte meine Kritik nicht äußern, Diskussion im Rahmen der Bürgerversammlung fand nicht statt. An der Verwaltung sind anscheinend alle Kritikpunkte abgeprallt, ich wurde nicht (ernst) genommen. Hier sind meine Rechte verletzt worden.*

*Die Ankündigung im Amtsblatt für die Bürgerversammlung ist kurzfristig.*

*Wie soll ich als Berufstätiger um 17:00 während meiner Arbeitszeit zur Veranstaltung kommen.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Eine Pflicht für Bürgerversammlungen gibt es nicht. Zusätzlich zur formalen Beteiligung nach § 3 BauGB können Bürgerversammlungen oder ähnliche Veranstaltungen abhängig von Planinhalt und Betroffenenkreis durchgeführt werden.

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2013 bis zum 11.11.2013 fand am 02.10.2013 im Amtsblatt statt. Das Amtsblatt ist in der Hauptsatzung als Stelle für die ortsüblichen Bekanntmachungen der Stadt Halle festgelegt.

Über die Bürgerversammlung am 28.10.2013 während der frühzeitigen Beteiligung wurde im Amtsblatt vom 02.10.2013 mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung und im Amtsblatt vom 16.10.2013 informiert. Als Ort für die Bürgerversammlung wurde der größte zur Verfügung stehende Raum in Dörlau gewählt, welcher bis dahin für in Dörlau stattfindende Bürgerversammlungen immer ausreichend war. In der Bürgerversammlung wurden alle wesentlichen Themenkomplexe, wie sie auch in den zahlreichen Stellungnahmen angeführt wurden, angesprochen und diskutiert. Eine Bürgerversammlung kann allein durch ihren begrenzten Rahmen aber immer nur eine Ergänzung zur formalen Beteiligung sein. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind soweit möglich in die Planung aufgenommen wurden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde zum Vorentwurf komplett überarbeitet und der Umfang der durch die Planung mögliche Bebauung deutlich reduziert.

In § 3 Abs. 2 BauGB ist die Dauer der öffentlichen Auslegung mit einem Monat bestimmt. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich

bekannt zu machen. Die Bekanntmachung erfolgte am 30.06.2015, die öffentliche Auslegung fand vom 10.08.2015 bis 16.09.2015 statt. Die vorgenannten gesetzlichen Anforderungen sind somit erfüllt. Zudem war die Auslegungsfrist 6 Tage länger als vorgeschrieben und die Auslegung fand aufgrund der längeren Frist überwiegend außerhalb der Sommerferien statt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Veranstaltung während der öffentlichen Auslegung besteht nicht. Sofern eine Veranstaltung, wie hier geschehen, freiwillig durchgeführt wird, erscheint eine Bekanntmachungsfrist von 6 Kalendertagen als genügend. Dass die Bekanntmachung ausreichend Wirkung gezeigt hat, zeigt im Übrigen die Zahl von ca. 80 Teilnehmenden. Die Veranstaltung war lediglich ein zusätzliches Informationsangebot der Stadt Halle zur öffentlichen Auslegung.

Aufgrund der oben dargelegten Rechtslage ist es für die Rechtmäßigkeit des Verfahrens auch unerheblich, zu welchen Uhrzeiten die nicht pflichtgemäß erforderliche zweite Anhörung stattgefunden hat.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**R 02: Bedenken werden nicht ernst genommen, Abwägungsgebot**

*Ich muss feststellen, dass die bisherigen Hinweise im Rahmen der vorläufigen Bürgerbeteiligung nicht ernst genommen wurden. Auf meine Hinweise ist nicht reagiert worden. Die Vernunft wird so ignoriert und produziert massiven Zorn der Bürger. In allen Gremien und in der Verwaltung der Stadt habe nicht nur ich auf die umfangreichen Risiken des Vorhabens hingewiesen.*

*Die Stadtverwaltung und der Investor gehen nicht auf die Belange der Bürger von Dörlau ein, Konflikte werden nicht hinreichend kommuniziert.*

*Ganz Dörlau ist gegen diese Planung.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Bebauungsplanverfahren sind die von der Bauleitplanung berührten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Verpflichtung kommt die Stadt Halle vollumfänglich nach. Es kann nicht die Rede davon sein, dass Bedenken von vorne herein nicht ernst genommen würden.

In die Abwägung ist dasjenige als Belang einzustellen, was einen konkreten bodenrechtlichen Bezug hat. Meinungsäußerungen, die sich nur in ganz allgemeiner Art, sei es zustimmend oder ablehnend, zu der Planung äußern, verweisen häufig nicht inhaltlich hinreichend präzise auf tatsächliche Belange und sind dann in der Abwägung nicht einordbar und schlechthin nicht inhaltlich bewertbar.

Das Abwägungsgebot bedeutet nicht, dass jeder Belang berücksichtigt werden kann, besonders häufig vorgetragenen Äußerungen in der Abwägungsentscheidung der Vorrang zu geben sei, oder dass die Belange von bereits ortsansässigen Grundstücksnachbarn stets den Vorrang vor denen eines Bauwilligen haben müssten. So gehört beispielsweise einerseits die Betroffenheit von Grundstücken, die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen durch den Verkehrslärm von öffentlichen Straßen zu den abwägungserheblichen Belangen (BVerwG, NVwZ 1990, 256), vgl. hierzu auch Nr. B 06. Andererseits besteht kein Rechtsanspruch des Nachbarn, der ein Einfamilienhaus errichtet hat, auf eine Bebauung des benachbarten Grundstücks mit Einfamilien- statt mit Mehr-

familienhäusern (Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N; OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15, OVG NRW, B vom 18.09.2014, 7 B 1037/14, Beschlüsse vom 1. Juni 2007, 7 A 3852/06 -, BRS 71 Nr. 127, vom 9. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181 und vom 14. Februar 2013 - 7 B 99/13). Auch ist der Verkehrswert eines Grundstücks grundsätzlich kein schützenswerter Belang, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsberichts des Bebauungsplans auftreten (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, a.a.O.).

Im Übrigen trifft es nicht zu, dass es während des Verfahrens keine Änderungen aufgrund vorgebrachter Anregungen gegeben habe. Vielmehr ist die gesamte geplante Bebauung aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ein volles Geschoss niedriger geplant als ursprünglich vorgesehen. Zur weiteren Überprüfung der Planungsgrundlagen wurde das schalltechnische Gutachten ergänzt und es wurden nachbarschützende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Das gesamte Abwägungsmaterial zur Hydrogeologie wurde ergänzt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

### **R 03: Recht auf Mitbestimmung**

*Ich hoffe, dass ich als Anwohnerin ein Recht auf Mitbestimmung bekomme.  
Bürger werden nur widerwillig mit einbezogen*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Baugesetzbuch sieht kein generelles Mitbestimmungsrecht der Nachbarschaft über die Bebauung der angrenzend gelegenen Grundstücke vor. Vielmehr ist es schon allein aufgrund der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 GG vorrangig dem Grundstückseigentümer überlassen, ob und wie er sein Grundstück zu bebauen wünscht (BVerfGE 35, 263). Diese Baufreiheit findet ihre Schranken im Planungs- und Baurecht, wozu auch der Schutz *berechtigter* nachbarlicher Belange gehört. Die Abwägung über widerstreitende private Belange darf nicht durch Plebiszit erfolgen, sondern muss innerhalb der geltenden Gesetze durch den Stadtrat vorgenommen werden. Ein Bebauungsplan überschreitet dabei aber die der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gezogenen Grenzen, wenn er die situationsbestimmte, von der Natur der Sache her gegebene tatsächliche und rechtliche Möglichkeit der Bebauung eines Grundstücks (vgl. hierzu im konkreten Fall insbesondere Nr. E 05) untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise einschränkt (BGHZ, 30, 338).

Ergänzend zu den durch das Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit in einem Bauleitplanverfahren wurden zum Bebauungsplan Nr. 162 zwei Bürgerversammlungen als zusätzliche Information durchgeführt.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**R 04: Baugenehmigungen**

*Die vorgestellte Bebauung ist nach wie vor für die Ortslage Dörlau untypisch. Die Begründungen der bauplanungsrechtlichen Belange sind formal zwar in Ordnung. Was jedoch nicht in Ordnung ist, ist die Tatsache, dass die angrenzende Bebauung der sogenannten „Kuhnhäuser“ als Begründung zur Höhe herangezogen wird. Hier wurden im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung - vorsichtig formuliert Fehler gemacht. Entsprechend des damals zu Grunde gelegten Flächennutzungsplans wären die Gebäude in Bezug auf Höhe und Verdichtung nicht genehmigungsfähig gewesen. Diese Tatsache ist auch den Verantwortlichen in der Verwaltung der Stadt Halle bekannt. Wenn ausgerechnet diese fehlerhaft genehmigten Projekte als Basis und Begründung für noch größere Fehlentscheidungen der vorhandenen Ortsstruktur benutzt werden, dann ist das nicht nachvollziehbar und möglicherweise gerichtsfähig.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf die Frage möglicher Fehler bei der Ermessenentscheidung über die Genehmigung bestehender Gebäude in der Umgebung gemäß § 34 BauGB kommt es für die Rechtmäßigkeit der planerischen Entscheidung über den Bebauungsplan nicht an. An der Bestandskraft der mit der Stellungnahme angesprochenen Genehmigungen kann jedoch kein Zweifel bestehen, denn jegliche Einspruchs- und Klagefristen um gegen diese Genehmigungen vorzugehen sind abgelaufen.

Da ein Bebauungsplan aufgestellt wird, muss die Eigenart der näheren Umgebung durch die Planung nicht zwingend berücksichtigt werden. Soweit der Maßstab der geplanten Bebauung sich dennoch an der näheren Umgebung orientiert, ist dies eine planerische Ziel- und Programmentscheidung im Aufstellungsverfahren. Zudem sind für die nähere Umgebung des Plangebietes alle diejenigen Bauten prägend, die vorhanden und bestandskräftig genehmigt sind. Für die Beurteilung des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB waren seinerzeit u. A. die Häuser in der Otto-Kanning-Straße heranzuziehen, die vergleichbare Maßstäbe erreichen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**R 05: Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für Dörlau**

*Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Dörlau sollten nicht mit Teilbebauungsplänen gravierende Ortsveränderung geschaffen werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen eine gesetzliche Vorgabe in zweierlei Richtung. Die Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits verboten, wenn sie nicht im Sinne des Abs.3 erforderlich ist; sie ist andererseits geboten, wenn sie erforderlich ist (Battis in Battis/ Krautzberger/ Löhr: BauGB, Kommentar 12. Aufl., § 1, 25). Hieraus resultiert für die Planungspraxis in aller Regel, dass der Flächennutzungsplan flächendeckend für das Stadt- oder Gemeindegebiet aufgestellt wird, Bebauungspläne hingegen nur dort, wo konkrete Planerfordernisse bestehen. Dies schließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Stadtteil Dörlau schlechterdings aus, denn große Teile der bebauten Ortslage bedürfen keiner

Überplanung, da überhaupt keine städtebaulichen Veränderungen notwendig oder beabsichtigt sind oder städtebauliche Missstände einen Regelungsbedarf hervorrufen würden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **R 06: Flächennutzungsplan**

*Der Bebauungsplan 162 soll auf Begehren des Eigentümers des Grundstücks Heideweg 2, der städtischen GWG erstellt werden, um eine Bebauung abweichend vom bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) und anderen gültigen Rechtsvorschriften zu ermöglichen.*

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Für die ehemalige öffentliche Nutzung durch das Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft ist das Symbol „Verwaltung“ innerhalb der Wohnbaufläche dargestellt. Da diese Nutzung aufgegeben wurde und das Grundstück nicht mehr im öffentlichen Eigentum ist, hat dieses Symbol seine beabsichtigte Wirkung verloren. Der Flächennutzungsplan ist diesbezüglich im Wege der Berichtigung durch Löschung des Symbols anzupassen. Die vorgesehene Festsetzung eines Wohngebietes ist aus dem FNP entwickelt.

Soweit die Äußerungen sich möglicherweise auf den Erläuterungsbericht zum FNP von 1998 beziehen, in dem grundsätzlich von dem Ziel des Erhalts einer dörflichen Struktur in Dörlau die Rede ist, wird auf Nr. E 04 und O 01 verwiesen.

Auch unabhängig vom Begehren eines Bauwilligen ist aus städtebaulicher Sicht ein Bebauungsplan aufzustellen, da dieser für die Entwicklung und Ordnung im vorbezeichneten Geltungsbereich erforderlich ist. Auf Grund dessen besteht nach §1 Abs. 3 Satz 2 auch kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen.

Die Planung hält sich im Übrigen an geltendes Recht, s. unter Anderem Nr. A 07, E 05, M 01, M 02, N 11, S 01. Die Aussage, es werde gegen „andere gültige Rechtsvorschriften“ verstoßen ist unspezifisch und deshalb in der Abwägung nicht konkret bewertbar.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **R 07: LEP LSA 2010**

*Die geplante Bebauung verstößt gegen die übergeordnete Landes- und Regionalplanung. LEP LSA 2010 in der Fassung vom 12.03.2011 Die Planung ist NICHT nachhaltig!*

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

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) in der Fassung vom 12.03.2011 enthält die für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele der Landesplanung. Im LEP LSA 2010 wird unter Punkt 2.1 die Stadt Halle (Saale) als Ober-

zentrum benannt (Z 36). Unter Punkt 2.1 (G 15) wird als Grundsatz bezüglich der Bedeutung des Oberzentrums folgendes ausgeführt: „Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere (...) zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in den Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen (...).“

Die Ziele der Landesplanung werden durch den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) in der Fassung vom 23.12.2010 konkretisiert. Punkt 5.2.13 des REP Halle definiert Halle als Oberzentrum. Punkt 5.2.14 führt aus, dass einem Suburbanisierungsprozess zugunsten des Umlandes von Halle entgegenzusteuern ist. Nach Punkt 5.1.2.8 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Die genannten Punkte stellen regionalplanerische Ziele der Raumordnung dar und sind damit zwingend zu berücksichtigen. Punkt 4.26 schreibt den Grundsatz der Innenentwicklung bei der weiteren Siedlungsentwicklung fest.

Der Bebauungsplan sieht die Nachnutzung einer ehemals baulich genutzten Brachfläche für den Wohnungsbau vor. Die Planung entspricht somit den o.g. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

### **R 08: Unvollständige oder falsche Unterlagen**

*Die veröffentlichten Unterlagen sind unvollständig und lassen einen Abgleich mit anderen Behörden/ Untersuchungen nicht zu, z. B. Bohrungen auf dem Grundstück).*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eines Bebauungsplans sind öffentlich auszulegen:

- Der Entwurf des Bebauungsplans
- Der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht
- Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Informationen.

Letzteres bezieht sich aber nicht auf jegliche, auch aus anderem Anlass als dem Bebauungsplanverfahren erstellte Unterlagen, sondern auf dasjenige, was im sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan steht und als Abwägungsmaterial herangezogen werden soll. Zudem muss es sich um umweltbezogene Informationen handeln. Das heißt zum Beispiel anderweitiger Schriftwechsel, Aktenmaterial und auch Gutachten, die keine Umweltbelange behandeln, müssen nicht öffentlich ausliegen (OVG NRW, Beschl. v. 14.07.2014, Az.: 2 B 581/14.NE).

Die Stadt Halle hat in der amtlichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 162 im Amtsblatt Nr. 13/2015 am 30.06.2015 unter Beifügung eines Lageplanes des Plangebiets folgendes bekanntgemacht:

„Bebauungsplan Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“

## Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“ in der Fassung vom 16.03.2015 bestätigt und gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2014/00265). (...)

Umweltbezogene Informationen sind zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter verfügbar.

Folgende umweltbezogene Informationen sind vorhanden und werden im Rahmen der Offenlage ausgelegt:

Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB als Teil II der Begründung mit Informationen und Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkung zueinander;

6 Fachgutachten:

- Schallgutachten vom 13.03.2015 – Schutzgut: Mensch;
- Artenschutzfachrechtliche Bewertung vom 12.09.2013 – Schutzgut: Tiere;
- Protokoll zur Ausbringung künstlicher Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in der Dörlauer Heide vom 08.04.2014 – Schutzgut: Tiere;
- Plan der externen Ersatzmaßnahme vom 15.10.2014 – Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft;
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse vom 12.02.2013 – Schutzgüter: Boden, Wasser;
- Hydrologische Einschätzung vom 27.02.2015 – Schutzgüter: Boden, Wasser;

5 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange:

- Scoping-Protokoll vom 20.02.2013 – Schutzgüter: Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft;
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 17.10.2013 – Schutzgüter: Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- Fachbereich Umwelt (die Unteren Behörden) vom 07.11.2013 – Schutzgüter: Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser;
- Landesverwaltungsamt vom 07.11.2013 – Schutzgüter: Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft;
- Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 14.11.2013 – Schutzgüter; Boden, Wasser.“

Sie hat die Unterlagen, die in der Bekanntmachung erwähnt werden, wie bekanntgemacht öffentlich ausgelegt. Sie hat somit alle umweltrelevanten Unterlagen vollständig öffentlich ausgelegt, die als Abwägungsmaterial vorlagen und somit auszulegen waren. Wenn die für eine Abwägung notwendigen Informationen beinhaltet sind, ist es dabei unerheblich, wann die umweltrelevanten Unterlagen erstellt worden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **R 09: Schriftliche Beantwortung der Stellungnahmen**

*Die eingereichten Stellungnahmen sind schriftlich zu beantworten.*

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

Die Stadt Halle wird den Absendern von Stellungnahmen das Ergebnis der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat mitteilen. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden keiner Einzelabwägung unterzogen. Es ist jedoch an alle Einwender ein Anschreiben verschickt worden, in dem über das weitere Verfahren und den Umgang mit den Stellungnahmen unterrichtet wurde. Eine Pflicht zur Einzelabwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung besteht nicht.

**Entscheidungsvorschlag: Wird berücksichtigt.**

#### **R 10: Grundbucheintrag**

*Ich fordere eine Bebauung wie sie die Grundbücher der Anlieger ausweisen. Auszug aus dem Grundbuch/ zweite Abteilung; Lasten und Beschränkungen von „gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden. Vielmehr muss der Charakter einer Villenkolonie gewahrt bleiben“.*

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

Im Grundbuch von Dörlau befinden sich für das Grundstück Heideweg 2 keinerlei Eintragungen zu Lasten und Beschränkungen. Zur Zeit der Eintragung 1922 stand das ehemalige Heideschlösschen auch bereits.

Lasten im Grundbuch gehören in den Bereich des Privatrechts. Die Hartsteinfabrik, mutmaßlich deren Eigentümer, hat sich im Jahr 1922 für einen Bereich Dörlaus das Recht erkaufte, dass die zukünftige Bebauung den Charakter der Villenkolonie wahren muss und keine Kleinhaussiedlungen errichtet werden dürfen. Eine Kleinhaussiedlung der frühen 1920er Jahre, kurz nach dem Ersten Weltkrieg, zeichnete sich im Gegensatz zu den Villen in Dörlau durch Gärten zur Sicherung des Lebensunterhalts aus, was auch die Tierhaltung mit einschloss. Dies wurde damals aus Sicht der Villenbewohner vermutlich durchaus als störend empfunden.

Ohne die Frage beantworten zu können, inwieweit heute noch Begünstigte des Eintrags vorhanden sind, wahrt die geplante Bebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Heideschlösschens auch die damaligen Zielsetzungen. In Größe und Kubatur soll die überarbeitete Bebauung sich an der gewachsenen Villenbebauung der Umgebung orientieren. Eine Kleinhaussiedlung der 1920er Jahre, mit oft durchgehender Blockrandbebauung und sehr langen Gartengrundstücken wäre für den Bereich an der Heide in Dörlau nicht ortstypisch.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**R 11: Bauland außerhalb des Plangebiets**

*Es hätten viele Grundstücke, wo man nichts tut bzw. unterlässt nicht als Bauland ausgewiesen werden dürfen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bestehendes Baurecht außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens und kann durch das Verfahren nicht beschränkt werden.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**R 12: Frühere Planungen**

*Wie kommt es, dass man dem Investor Walter die Heideland-Bebauung (Heideweg/ Otto-Kanning-Straße) verboten hat? Dem Investor Kuhn-Haus eine 3-4-geschossige Bebauung nicht genehmigt hat? Messen die Herren ihrer Genehmigungsbehörde mit unterschiedlichem Maßstab.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Vorhergehende Entscheidungen in anderer Sache sind für das Planverfahren grundsätzlich ohne unmittelbare Bindungswirkung. Im Übrigen sind die zitierten Planungen nicht vergleichbar. Die sogenannte Heideland-Bebauung hätte anders als das Planverfahren zuvor unbebaute Flächen betroffen. Die sogenannten Kuhn-Häuser wurden nach § 34 BauGB genehmigt, eine 3-4-geschossige Bebauung hätte hierbei dem Rahmen des Einfügens nicht entsprochen. Zudem zeigt gerade das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162, dass eine 3-4-geschossige Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld auch durch einen Bebauungsplan nicht ermöglicht wird.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**R 13: Schriftverkehr, der nicht als Abwägungsmaterial vorliegt**

*Zusammen mit meinen zutreffenden Hinweisen vom 27.8., 28.8., 29.8., 30.8., 31.08., 1.9., 2.9. und jetzigen Schreiben sind nunmehr 8 Schreiben mit 121 Hinweisen bei der Verwaltung eingegangen. Diese sollten sämtlich schriftlich diskutiert und ernsthaft in den Abwägungsprozess einbezogen werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Beim Fachbereich Planen sind Stellungnahmen des Einwenders vom 27.08.15 (Nr. 424), zwei inhaltlich vollständig identische Stellungnahmen vom 01.09.15 (Nr. 545), sowie eine durch den Einwender initiierte anwaltliche Stellungnahme vom 16.09.15 (Nr. 575) eingegangen. Die anderen angegebenen Stellungnahmen sind nachweislich nicht eingegangen und sind deshalb nicht Gegenstand der Abwägung.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie alle anderen vorliegenden in die Abwägung eingestellt.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

## **S: Stadtentwicklungskonzept**

### **S 01: Widerspruch zum ISEK**

*Diese Baumaßnahme verstößt gegen das integrierte Stadterneuerungskonzept, dass eine Stadt der „kurzen Wege“ vorsieht.*

*Im erwähnten ISEK ist eine bevorzugte Entwicklung des Innenstadtbereiches vorgesehen und somit würde eine massive Bebauung im Heideweg auch diesem Punkt widersprechen.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Planung steht im Einklang mit der Zielaussage des ISEK, die eine Priorität der Innenentwicklung bei Aufwertungsmaßnahmen der städtebaulichen Struktur definiert. Bei dem Plan handelt es sich grundsätzlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, die nur deshalb nicht auch unter die entsprechende Verfahrensart fällt, weil aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet der Dörlauer Heide eine Umweltprüfung zwingend notwendig war. Das im ISEK definierte Ziel einer Konzentration des Wohnungsbaus auf innerstädtische Lagen wird ebenfalls berücksichtigt, weil es auch eine Nachnutzung bestehender Brachflächen außerhalb der Kernstadt beinhaltet. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort mit besonderer Lagegunst, am Waldrand. Für derartige Standorte sieht das ISEK, wie oben bereits erwähnt, ein Nachfragepotenzial im Segment des Mietwohnungsbaus, dem entsprochen werden soll.

Derzeit wird, auf der Grundlage der aktuellen Prognosen, das ISEK 2025 erarbeitet. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Stadt Halle geht seit mehreren Jahren über die Prognosen, die dem ISEK 2007 zugrunde lagen, hinaus. Die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle [Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft (...) mbH: Stadt Halle (Saale) Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014; Hamburg 2014] geht von einer näherungsweise stabilen Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 aus. Dabei steigt aufgrund sinkender Haushaltsgrößen die Zahl der Haushalte, und damit steigt auch die Wohnungsnachfrage. Für Dörlau geht die Prognose von einem leicht positiven Wanderungssaldo bei steigender Tendenz bis 2030 aus. Dabei steigt aufgrund der demographischen Entwicklung der Anteil der Ein- und Zweipersonen-Haushalte deutlich von 64 % auf 70 %. Dies spricht für einen steigenden Bedarf an kleineren Mietwohnungen in Dörlau, wie sie im Bebauungsplan Nr. 162 unter anderem auch vorgesehen sind.

Auch in der Wohnbauflächenanalyse der Stadt Halle aus dem Jahr 2015 [Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte; Bearb. Tobias JACOBS: Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Halle (Saale); Droißig 2015] wird festgestellt, dass bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern das Angebot im Korridor der geschätzten Nachfrage liegt. Bei stärkerer Nachfrage kann es hier auch zu Knappheiten kommen. Das Plangebiet wurde dabei bilanziell als bestehendes Flächenpotenzial für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern berücksichtigt und dient somit der prognostizierten Bedarfsdeckung.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

## V: Verkehrliche Belange

### V 01: Verkehrskonzept

*Es gibt kein Verkehrskonzept für die zu erwartenden stark ansteigenden Verkehrsströme in der Gemeindestraße mit 30er-Zone.*

*Es gibt gefährliche Begegnungen in den Kurven, es wird gerast.*

*Es sind jetzt schon zu viele Autos.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

In dem geplanten Baugebiet sind konkret 39 Wohneinheiten und eine Arztpraxis vorgesehen. Eine wesentlich höhere Dichte der Nutzungseinheiten ließe der Bebauungsplan insbesondere mit den Baugrenzen für die Gebäude und die Tiefgarage, verbunden mit dem Zwang zur Unterbringung des Großteils der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage auch bei abweichender Objektplanung nicht zu.

Bei 39 Wohneinheiten und einer Arztpraxis erzeugt das Plangebiet ein Verkehrsaufkommen von 347 Kfz. am Tag. Grundlage dieser Aussage ist folgender Rechengang:

- 39 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner/WE = 98 Einwohner
- 3,5 Wege \* (Einwohner/Tag) = 343 Wege/Tag
- 90 % Motorisierter Individualverkehr Anteil = 309 Fahrten mit PKW / Tag
- Besetzungsgrad 1,2 Personen / PKW = 309/1,2 = 258 PKW / Tag
- Wirtschaftsverkehr = 0,1 Fahrten / Einwohner / Tag = 98 \* 0,1 = 10 Kfz. / Tag
- Arztpraxis = 6 Stellplätze, davon 4 für Patienten
  - 2 Belegschaftsstellplätze \* 3,5 Fahrten/Tag = 7 PKW/Tag
  - 4 Besucherstellplätze \* 18 Fahrten/Tag = 72 PKW/Tag
- Summe = 347 Kfz./Tag

(Schätzung nach HSVG (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen); Hrsg. Forschungsges. für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006)

Damit erhöht sich das in den Bestandserhebungen gezählte Verkehrsaufkommen auf dem Heideweg und der Straße Am Waldrand von 1.597 Kfz. am Tag (s. dazu Nr. 5.3.2 a der Begründung) auf 1.771 Kfz. am Tag. Dies entspricht bei überwiegendem Einwohnerverkehr, wie er hier strukturbedingt vorauszusetzen ist in der Spitzenstunde gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (HSVG), Ausgabe 2006 15 % des Gesamtaufkommens = 266 Kfz.. Für dieses Verkehrsaufkommen sind die vorhandenen Fahrbahnquerschnitte einer Anliegerstraße mit 5,00 m Breite ebenso wie für die bestehende Verkehrsmenge geeignet. Es gilt die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Nach der RASt 06 genügt der vorhandene Querschnitt für ein Verkehrsaufkommen bis zu 400 Kfz/ Stunde. Aufgrund der aktuellen Unfallstatistik sind die an das Plangebiet angrenzenden Straßen auch kein Unfallschwerpunkt.

Eine gesonderte Verkehrsuntersuchung und ein spezifisches Verkehrskonzept sind für den Bebauungsplan somit nicht erforderlich, da die möglicherweise kritische Verkehrsmenge bei weitem nicht erreicht wird.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**V 02: Parksituation Kurt-Eichel-Straße**

*Die Parksituation in der angrenzenden Kurt-Eichel-Straße ist so schon höchst strapaziös durch die Heidesauna und anliegende Betriebe mit Lieferverkehr und etlichen Firmenfahrzeugen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Kurt-Eichel-Straße liegt rund 175 m vom Plangebiet entfernt. Dies macht es unwahrscheinlich, dass Anwohner und Besucher des Plangebietes in nennenswerter Zahl die Kurt-Eichel-Straße aufsuchen werden. In den näher gelegenen Straßenräumen sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**V 03: Straßen bereits jetzt zugeparkt**

*Fahrstraßen sind bereits jetzt schon halbseitig zugeparkt.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Heideweg, die Straße Am Waldrand und die Otto-Kanning-Straße sind Anliegerstraßen, in denen das Parken am Fahrbahnrand grundsätzlich zulässig ist. Dies dient auch der Dämpfung der gefahrenen Geschwindigkeit. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die legalen Parkmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Für die Bewohnerstellplätze im Plangebiet wird mit einem Schlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung gerechnet, der über das bauordnungsrechtlich zu fordernde Mindestmaß von 1 Stellplatz je Wohnung somit deutlich hinausgeht. Weitere 6 Stellplätze sind für Mitarbeiter und Patienten einer Arztpraxis vorgesehen. Für diese Stellplätze sind im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Aufgrund der vorgenannten Stellplatzlösung auf dem Baugrundstück ist davon auszugehen, dass Bewohner und Beschäftigte dort ausreichend Parkraum finden und nicht in den Straßenraum ausweichen müssen. Für Besucherstellplätze in Wohngebieten gilt üblicherweise eine Größenordnung von 20 % der Wohnungsanzahl, bei ca. 40 zulässigen Wohnungen somit 8 Stellplätze. Besucher können ortsüblich im öffentlichen Straßenraum parken, der hierfür bei insgesamt 21 unmittelbar am Plangebiet verfügbaren Stellflächen hinreichende Reserven aufweist.

Zählungen aus unterschiedlichen Jahren, zuletzt aus dem Januar 2016, zeigen 2- 6 parkende Kfz. auf den Straßenseiten, die an das Plangebiet grenzen. Die max. zulässige Länge zum Parken am Plangebiet beträgt 130 m, bei 6 m je Fahrzeug sind max. 21 Fahrzeuge möglich. Somit besteht zumeist eine Parkraumreserve von ca. 15-19 Fahrzeugen für das Parken am Fahrbahnrand auf der Straßenseite des Plangebietes in den angrenzenden Straßen Am Waldrand und Heideweg. Etwas anderes mag sich bei einzelnen Veranstaltungen in der nahe gelegenen Gaststätte ergeben, diese Situation ist aber nicht regelmäßig vorhanden, durch den Bebauungsplan nicht bedingt und auch durch diesen nicht zu beeinflussen, sondern stellt eine Ausnahme dar.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**V 04: Fahrbahndecke, Beschädigungen durch Bautätigkeit**

*Im Übrigen ist die Fahrbahndecke der Straße „Am Waldrand“ jetzt schon in einem völlig desolaten Zustand. Bei Beanspruchung durch Baufahrzeuge wird dies in kürzester Zeit zum Totalschaden führen. Die Stadt kommt hier ihrer Verkehrssicherungspflicht nicht nach.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bauherren sind zur Beseitigung von Schäden, die durch ihre Bautätigkeit im öffentlichen Verkehrsraum entstehen, gemäß § 17 StrG LSA verpflichtet. Einer über die gesetzliche Regelung hinausgehenden Bestimmung im Bebauungsplan bedarf es nicht. Die Auswirkungen des Baustellenverkehrs sind zudem weder boden- noch festsetzungsrelevant.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**V 05: Verkehrsbelastung**

*Die Verkehrszahlen sind falsch, es sind 3.000 Fahrzeuge am Tag. Die Zählungen vom November 2012 sind offenbar an nicht repräsentativen Tagen durchgeführt worden, an denen wegen schlechtem Wetter wenig Verkehr war.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es sind keine Zählergebnisse aktenkundig, in denen unter den vorhandenen Verkehrsverhältnissen für die Straße Am Waldrand oder den Heideweg 3.000 Fahrzeuge festgestellt wurden. Es liegen weder der Stadt Halle noch der Oberen Verkehrsbehörde beim Landesverwaltungsamt (von dort bestätigt durch Stellungnahme vom 26.11.2013) andere Zählungen vor, als die für den Bebauungsplan herangezogenen. Die Behauptung, dass das Landesverwaltungsamt 3.000 Fahrzeuge am Tag in den angrenzenden Straßen Heideweg und Am Waldrand gezählt hätte, ist umso zweifelhafter, als das Landesverwaltungsamt selbst überhaupt keine Zählungen vornimmt oder vornehmen lässt, sondern regelmäßig auf Zählungen der Stadt Halle zurückgreift.

Zählergebnisse aus dem November bilden in der Regel ein hohes Kfz.- Verkehrsaufkommen ab, weil witterungsbedingt weniger Rad- und Fußverkehr zugunsten des individuellen Kfz-Verkehrs stattfindet..

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**V 06: ÖPNV**

*Eine derartige Wohnbebauung ist mehr als fragwürdig, da der Komplex von öffentlichen Verkehrsmitteln abgeschnitten ist.*

*Die Wiederaufnahme des S-Bahn-Verkehrs würde teilweise 51-minütige Fahrten mit Bus und Straßenbahn überflüssig machen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Fahrplan der HAVAG weist beispielweise für Sonntag, den 20.12.2015 in der Relation Hauptbahnhof – Dörlau Verbindungen mit Abfahrtszeiten zwischen 01:51 Uhr und 23:10 Uhr nach. In der Relation Dörlau – Hauptbahnhof liegen die Abfahrtszeiten zwi-

schen 01:25 Uhr und 23:18 Uhr. Die Taktung ist nachts mindestens 1 Mal pro Stunde, in den Tag- und Abendstunden zwischen 7 und 22 Uhr zwischen 20 und 40 Minuten. Die Fahrzeiten liegen mit maximal 1 Mal umsteigen zwischen 34 und 49 Minuten für die einfache Strecke.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in der Stadforststraße, in einer Wegeentfernung von rund 550 m. Von hier aus sind mit der Buslinie 21 die Endstelle „Kröllwitz“ der Straßenbahn und die Haltestelle „Schwimmhalle“ der Straßenbahn erreichbar.

Dies ist insgesamt eine angemessene Bedienungsqualität für ein Wohngebiet in einem Vorort bzw. einer Stadtrandlage. Die Versorgungsqualität entspricht auch den Zielen des Nahverkehrsplans der Stadt Halle.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **V 07: Gehwege**

*Ich wünsche funktionierende Gehwege bis zur Bushaltestelle.*

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

Es sind entsprechende Gehwege im Bestand vorhanden. Der Ausbaustandard, teilweise mit wassergebundener Decke ist ortsüblich. Die Instandhaltung der Gehwege außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **V 08: Ausfahrt zu nah an der Kurve, nicht über den Gehweg**

*Die Ausfahrt zum Waldrand ist viel zu nahe an der Kurve und stellt eine Gefährdung des Verkehrs dar. Plötzliches Bremsen und Auffahrunfälle werden die Folge sein, zumal die Kurven jetzt schon recht eng sind.*

*Die Ausfahrt soll aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht über den Gehweg führen*

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

Die Ausfahrt befindet sich in 20 m Entfernung vom nächstgelegenen Kurvenbereich. In ähnlicher Entfernung von den Kurven der Straße Am Waldrand befinden sich bereits Ausfahrten. Die zuständige Genehmigungsbehörde hat im Rahmen des Planverfahrens auch dieser Zufahrt zugestimmt.

Kraftfahrer haben sich gemäß § 1 StVO den örtlichen Verhältnissen anzupassen und insbesondere ihre Geschwindigkeit entsprechend zu wählen. Zudem liegt die Zufahrt in einer Tempo-30-Zone, auch von daher kann von reduzierten Fahrgeschwindigkeiten ausgegangen werden, sodass 20 m Entfernung der Zufahrt von der Kurve ausreichen. Eine hierdurch besonders erhöhte Unfallgefahr ist hieraus nicht erkennbar.

Es ist allgemein üblich, dass Grundstückszufahrten den Gehweg queren. Es bestehen keine nachvollziehbaren Gründe, hier eine abweichende, ortsuntypische Zufahrtsgestaltung zu gestatten oder zu verlangen.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **V 09: Radweg**

*Da in Dörlau viel mit dem Fahrrad gefahren wird, sollte ein Fahrradweg nicht so formell abgelehnt werden.*

*Dörlau ist in Ermangelung eines Radweges mit dem Rad nicht gut zu erreichen.*

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

Nach den einschlägigen Regelwerken (VV StVO, RASSt 06) ist die Anlage von Radverkehrseinrichtungen in Wohnstraßen wie dem Heideweg und Am Waldrand weder erforderlich noch geboten.

Soweit sich die Stellungnahmen auf Radwege von und nach Dörlau beziehen, besteht keine Möglichkeit, den Investor zur Herstellung oder zum Ausbau von Radwegen zu verpflichten. Das Plangebiet ist erschlossenes Bauland, eine solche Verpflichtung könnte mit dem Quell- und Zielverkehr von 39 Wohnungen auch ansonsten nicht begründet werden.

Zur Information kann angeführt werden, dass in der Radverkehrskonzeption der Stadt Halle die Verbindung Dörlau- Nietleben mit höchster Priorität und ein Radweg an der Waldstraße mit geringerer Priorität enthalten sind.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **V 10: Verkehrsaufkommen Otto-Kanning-Straße**

*Die Otto-Kanning-Straße ist schon jetzt schwer in beiden Richtungen befahrbar, da eine Seite mit parkenden Autos voll ist und man somit häufig ausweichen & warten muss, wenn Verkehr entgegenkommt. Bei der geplanten Art der Bebauung würde der Verkehr erheblich ansteigen und damit auch die damit verbundenen Probleme.*

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

Eine unverträgliche Zunahme des fließenden Verkehrs ist nicht zu erwarten, s. dazu V 01. Die Otto-Kanning-Straße liegt zwischen 50 – 170 m von den geplanten Wohnhäusern entfernt. Dies macht es unwahrscheinlich, dass Anwohner und Besucher des Plangebietes in nennenswerter Zahl die Otto-Kanning-Straße als Parkmöglichkeit aufsuchen werden. Auf dem Grundstück selbst und in den direkt angrenzenden Straßenräumen sind ca. 15-19 Besucherparkmöglichkeiten (vgl. V 03) vorhanden. Eine weitere Zunahme des ruhenden Verkehrs in der Otto-Kanning-Straße ist nicht zu erwarten.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**V 11: Stellplatzbedarf Arztpraxis**

*Zusätzlich weise ich auf den wesentlich erhöhten Parkplatzbedarf für die geplante Arztpraxis hin. In Verbindung mit dem Parkplatzbedarf durch Kunden des Waldhotels, insbesondere bei Veranstaltungen, kann es zu einem Verkehrskollaps im Wohngebiet kommen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die notwendigen Stellplätze für die Arztpraxis einschließlich der Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück zu planen und zu erstellen. Der Bebauungsplan setzt die dafür erforderlichen Flächen fest.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben ist nach den Richtzahlen aus Anlage 2 der Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) zu bestimmen. Nach dieser für das gesamte Stadtgebiet gültigen Rechtsgrundlage gehören Arztpraxen zu den Räumen mit erheblichem Besucherverkehr. Für diese ist ein Stellplatz je 20 – 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu fordern. Für eine Einzelpraxis kann eine Nutzfläche von 80 - 160 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden [Neufert, Bauentwurfslehre 35. Aufl., Braunschweig/ Wiesbaden 1998]. Konkret geplant sind ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzflächen. Bei dieser Größe benötigt die Praxis maximal 6 Stellplätze für Besucher und Beschäftigte. Davon wird ein Beschäftigtenstellplatz in der Tiefgarage eingeordnet, 5 Stellplätze liegen oberirdisch, sodass die Patienten nicht in die Tiefgarage fahren müssen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt somit der maximale Stellplatzschlüssel für Arztpraxen zugrunde. Die konkrete Bestimmung erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren, da der § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage für die objektbezogene Festsetzung des Stellplatzschlüssels enthält. Mit der 2016 geänderten Stellplatzsatzung ist keine Veränderung der oben dargestellten Sachlage verbunden, insbesondere wurde der maßgebliche Stellplatzschlüssel nicht verändert.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**V 12: Stellplatzschlüssel 1,5 Stpl./ WE zu gering**

*Der für die geplanten Wohneinheiten zugrunde gelegte Stellplatzschlüssel für KFZ ist unzureichend. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des öffentlichen Verkehrsraum bzw. der dort vorhandenen Parkplätze. Nur eine Reduzierung des Bauvorhabens in puncto Wohneinheiten/ Bewohnerzahl kann dies verhindern.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben ist nach den Richtzahlen aus Anlage 2 der Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) zu bestimmen. Nach dieser für das gesamte Stadtgebiet gültigen Rechtsgrundlage sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen zwischen 1,0 und 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit möglich. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt somit der maximal mögliche Stellplatzschlüssel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugrunde. Eine höhere Stellplatzzahl kann nicht verlangt werden und wäre auch nicht sachgerecht, da die Richtzahlen auf langjährigen Erfahrungswerten beruhen. Mit der derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Änderung der Stellplatzsatzung ist keine Veränderung der

oben dargestellten Sachlage verbunden, insbesondere wurde der maßgebliche Stellplatzschlüssel nicht verändert.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**V 13: Waldparkplatz:**

*Ich bin gegen eine Einbeziehung des Waldparkplatzes als anrechenbare Stellfläche für die vorgesehene Bebauung.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Waldparkplatz ist keine anrechenbare Stellplatzfläche für die vorgesehene Bebauung, s. auch Nr. V 11 und V 12. Alle notwendigen Stellplätze sind im Plangebiet vorgesehen und im Baugenehmigungsverfahren dort nachzuweisen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

**V 14: Verkehrspolitisches Leitbild**

*Die Planung entspricht nicht dem verkehrspolitischen Leitbild aus dem Jahr 1997.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Verkehrspolitische Leitbild war ein Fachbeitrag im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Halle. Im FNP ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 162 als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Das Leitbild als solches hat für den Bebauungsplan keine direkte Relevanz, den im Verkehrspolitischen Leitbild für die Gesamtstadt allgemeingültig formulierten Zielen wird nicht widersprochen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

**V 15: Umleitungsführung, Baustellenverkehrsführung**

*Durch den aktuellen Umbau der Kreuzung Salzmünder Str./ Lieskauer Str. werden die genannten Straßen ebenfalls in einem hohen Umfang als Umfahrung der Baustelle genutzt.*

*Während der Bauzeit erhöht sich die Gefährdung der anderen Verkehrsteilnehmer, vor allem Radfahrer und Fußgänger, ums Vielfache.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Umleitungen stellen Ausnahmesituationen dar und spielen für die Beurteilung der gesicherten Erschließung eines Baugebiets, die vom Regelfall ausgeht, keine Rolle. Vor allem fehlt es an Festsetzungsrelevanz.

Die Verkehrsführung während der Bauzeit ist für den betroffenen Straßenraum vorab fachgerecht, unter besonderer Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte, zu planen. Die-

se Planung ist der Unteren Verkehrsbehörde vorzulegen und darf erst umgesetzt werden, wenn die verkehrsbehördliche Anordnung dazu erteilt wurde.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **V 16: Bauklasse**

*Der Straßenaufbau der Straße am Waldrand (Bauklasse) entspricht nicht den Anforderungen.*

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

Der technische Erhaltungszustand entspricht dem zu erwartenden altersbedingten Verschleiß. Anhaltspunkte für eine unzureichende Bauklasse sind daraus nicht abzuleiten. Die Straßen im Gebiet sind nicht grundsaniert, aber in verkehrssicherem Zustand. Der Ausbauzustand ist durchschnittlich. Es handelt sich um Anliegerstraßen in einer Tempo 30 Zone.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.**

#### **V 17: Sicherstellung des Parkens auf dem Grundstück**

*Mit 1,5 Plätzen pro WE zu wenig und wie wird garantiert, dass die Mieter diese auch beanspruchen*

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

Es besteht die Pflicht ausreichend Stellplätze für ein Vorhaben herzustellen, um den durch das Vorhaben verursachten Stellplatzbedarf abzudecken (siehe dazu V 12). Eine rechtliche Grundlage, welche die Nutzung zur Pflicht macht, existiert nicht.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

#### **W: Wirtschaftliche Belange**

##### **W 01: GWG und Kosten/ Rendite**

*Die Aufsichtsräte der GWG sollen sich mal die Zahlen zur Finanzplanung zeigen lassen. Können Sie das verantworten?*

*Hat die GWG sich Gedanken über die Baukosten gemacht?*

*Eine Rendite ist in 20 Jahren –bei 100% Vermietung- zu erwarten.*

*Das ist für die Stadt als Mutter der GWG und damit für uns alle sehr schlecht, da so keine Finanzmittel für Kultur und Bildung und Sport zur Verfügung stehen.*

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

Die vorgebrachten Bedenken betreffen die Wirtschaftlichkeit der GWG. Diese sind nicht Inhalt des Planverfahrens.

**Entscheidungsvorschlag: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.****W 02: Wertverlust**

*Durch die Planung verlieren die benachbarten Grundstücke an Wert.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N). Es ist zudem auch unwahrscheinlich, dass gegenüber dem heutigen Zustand tatsächlich ein Wertverlust eintritt. Die langjährige Erfahrung mit Baumaßnahmen auf brach liegenden Grundstücken, und um ein solches handelt es sich bei dem Plangebiet, zeigt zudem etwas anderes. Durch den Leerstand werden häufig Vermüllung und Vandalismus befördert, dies wird vielfach als „Entwertung“ empfunden. Eine Bebauung solcher Brachflächen führt hingegen zu einer Belebung des Quartiers, mehr sozialer Kontrolle und letztlich einer Aufwertung nicht nur für die Brachfläche als solche, sondern auch für die Umgebung.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.****W 03: Ausgleichsmaßnahmen**

*Der Steuerzahler muss die Ausgleichsmaßnahmen bezahlen, das ist nicht hinnehmbar.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind Teil der Planumsetzung und somit durch den Bauherren zu bezahlen. Eine Finanzierung aus Steuermitteln ergibt sich auch nicht mittelbar aufgrund des kommunalen Eigentums an der GWG, weil die GWG wirtschaftlich eigenständig ist und ihre Investitionen wie jedes andere Unternehmen auch selbst finanziert.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.****W 04: Erschließungskosten**

*Abschied vom Diktat des wirtschaftlichen vor allen anderen Interessen. Ich bin nicht bereit einem Investor die Basis für die Trabantenstadt zu finanzieren, indem ich für Ausbau von Medien, wie Abwasser oder Wasser für den grundhaften Straßenbau zur Kasse gebeten werde.*

*Ich fordere eine schriftliche Versicherung, dass der Ausbau der Straße „Am Waldrand“ nicht zu Lasten der Anwohner erfolgt.*

*Herr Friedewald hat bei der Einwohnerinformation am 02.09.2015 bereits informiert, dass natürlich die Anlieger in Form von Anliegerbeiträgen an der Straßenerneuerung nach dem GWG-Neubau beteiligt werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es entspricht nicht den Tatsachen, dass Erschließungskosten für das Planvorhaben durch die benachbarten Anlieger zu tragen wären. Durch das Vorhaben wird kein Ausbau von öffentlichen Erschließungsanlagen begründet. Im Einzelnen besteht folgende Sach- und Rechtslage:

Verkehrsanlagen

Eine Vergrößerung der bestehenden Querschnitte sowie ein grundhafter Ausbau sind planbedingt nicht erforderlich (vgl. V 01). Auch sofern es planbedingte Ausbauerfordernisse gäbe, müsste die GWG als Investor diese vollständig bezahlen und hierzu einen Vertrag mit der Stadt Halle schließen. Dies ist bei Vorhaben im Stadtgebiet die ortsübliche Praxis. Bauherren sind im Übrigen zur Beseitigung von Schäden, die durch ihre Bautätigkeit im öffentlichen Verkehrsraum entstehen, gemäß § 17 StrG LSA verpflichtet. Auch für eine solche Schadensbeseitigung können also die sonstigen Anlieger nicht herangezogen werden.

Da es sich bei dem oben dargestellten Sachverhalt um geltendes Recht handelt, ist eine schriftliche Bestätigung durch die Verwaltung für den Einzelfall nicht geboten.

Die Äußerung des Herrn Friedewald wird in der Stellungnahme falsch wiedergegeben. Er hatte sich so geäußert, dass generell, wenn Straßen irgendwann nicht mehr verkehrstüchtig sind und grundhaft erneuert werden müssen, Ausbaubeiträge anfallen. Auch dies ist geltendes Recht des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und nicht durch den Bebauungsplan bedingt.

Ver- und Entsorgung

Zur Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse muss die GWG als Bauherrin entsprechende Aufträge an die Stadtwerke erteilen und die Kosten tragen.

**Entscheidungsvorschlag: Ist bereits berücksichtigt.**

**W 05: Abgabe des Grundstücks an Dritte**

*Wir bitten um Freigabe des Grundstücks zur Bebauung mit Einfamilienhäusern an private Bauherren.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die GWG ist Eigentümerin des Grundstücks, es handelt sich somit nicht um ein Grundstück, über das die Stadt Halle verfügen kann. Die GWG ist eine gegenüber der Stadt Halle als Planungshoheitsträgerin wirtschaftlich eigenständig handelnde GmbH, die durch die Stadt Halle nicht dazu angewiesen werden kann, das Grundstück an Dritte zu verkaufen.

Zum Thema Einfamilienhäuser siehe A 09.

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**W 06: Bevorteilung der GWG aus wirtschaftlichen Gründen**

*Kein Privatmann dürfte so bauen wie die GWG.*

*Bei dem geplanten Bauvorhaben Heideweg geht es der Stadt und dem Bauträger nur um die Erzielung des höchstmöglichen Gewinns.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die GWG wird im Planverfahren ebenso behandelt wie jeder Privatinvestor. Sie ist eine gegenüber der Stadt Halle als Planungshoheitsträgerin wirtschaftlich eigenständig handelnde GmbH.

Im Bebauungsplanverfahren sind die von der Bauleitplanung berührten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Verpflichtung kommt die Stadt Halle vollumfänglich nach. Es kann nicht die Rede davon sein, dass eine Bevorteilung der GWG aus wirtschaftlichen Gründen erfolgt, die Abwägung folgt vielmehr allein städtebaulichen und rechtlichen Gesichtspunkten. Das Abwägungsgebot bedeutet nicht, dass die Belange von bereits ortsansässigen Grundstücksnachbarn stets den Vorrang vor denen eines Bauwilligen, wie hier der GWG haben müssten. So gehört beispielsweise einerseits die Betroffenheit von Grundstücken, die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen durch den Verkehrslärm von öffentlichen Straßen zu den abwägungserheblichen Belangen (BVerwG, NVwZ 1990, 256), vgl. hierzu auch Nr. B 06. Andererseits besteht kein Rechtsanspruch des Nachbarn, der ein Einfamilienhaus errichtet hat, auf eine Bebauung des benachbarten Grundstücks mit Einfamilien- statt mit Mehrfamilienhäusern (Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N; OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15, OVG NRW, B vom 18.09.2014, 7 B 1037/14, Beschlüsse vom 1. Juni 2007, 7 A 3852/06 -, BRS 71 Nr. 127, vom 9. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181 und vom 14. Februar 2013 - 7 B 99/13).

**Entscheidungsvorschlag: Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**

**2.2.2.1 Stellungnahmen Nr. 1 – 388****Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Die o.g. Personen haben Stellungnahmen mit folgendem gleichlautenden Inhalt auf einem Vordruck abgegeben.

Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 162, Heideweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren aus folgenden Gründen:

- |   |  |
|---|--|
| 1. Die Aufgabensteilung sowie die grundlegenden Planungsziele der Stadt Halle zur Erstellung des B-Planes 162 wurden nicht bzw. unzureichend berücksichtigt. Das Vorhaben orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild, führt zu einer unzulässigen massiven Verdichtung und negiert damit gewachsene nachbarschaftliche Strukturen. | <b>A 01</b><br><b>O 01</b><br><b>M 01</b><br><b>E 01</b> |
| 2. Das Projekt erzielt keinen sanften Übergang der Ortsbebauung zur Dörlauer Heide. Stattdessen entsteht eine überdimensionierte Bebauung, die einer Trabantenstadt gleicht.  | <b>N 01</b><br><b>M 01</b>                               |
| 3. Mit der geplanten Hinterlandbebauung entsteht ein Präzedenzfall, der zu einer weiteren Verdichtung in Dörlau und in vergleichbaren Stadtrandlagen führt.   | <b>E 02</b>  |
| 4. Die Problematik des Innen-und Außenbereiches wurde nicht gelöst.   | <b>A 02</b>  |
| 5. Die Gutachten zur Ableitung von Regen. bzw. Oberflächenwasser weisen ein "nicht ausreichend" aus. Der Hechtgraben ist bereits jetzt hydrologisch überlastet. Die geplanten Rigolen für das Vorhaben stellen keine Lösung dar.  | <b>Ew 01</b><br><b>Ew 06</b>                             |
| 6. Durch den bis zu 90 Meter langen Tiefgaragenriegel entstehen unvorhersehbare Beeinflussungen der Grundwasserströme, die zur Vernässung beziehungsweise Überflutung angrenzender Nachbargrundstücke und Anrainer des Hechtgrabens führen.   | <b>Ew 02</b>   |
| 7. Es gibt kein Verkehrskonzept für die zu erwartenden stark ansteigenden Verkehrsströme in der Gemeindestraße mit 30er-Zone. Eine derartige Wohnbebauung ist mehr als fragwürdig, da der Komplex von öffentlichen Verkehrsmitteln abgeschnitten ist.   | <b>V 01</b><br><b>V 06</b>                               |
| 8. Die Auswirkungen des Projektes auf die Natur und das angrenzende FFH-Gebiet werden nicht berücksichtigt.   | <b>N 02</b><br><b>N 03</b>                               |

**2.2.2.2 Stellungnahmen Nr. 389 - 404****Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Die o.g. Personen haben Stellungnahmen mit folgendem gleichlautenden Inhalt auf einem Vordruck abgegeben.

Widerspruch gegen das Bebauungsplanverfahren 162, Heideweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren aus folgenden Gründen:

- Die Aufgabenstellung sowie die grundlegenden Planungsziele der Stadt Halle zur Erstellung des B-Planes 162 wurden nicht bzw. unzureichend berücksichtigt. Das Vorhaben orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild, führt zu einer unzulässigen massiven Verdichtung und negiert damit gewachsene nachbarschaftliche Strukturen.

**A 01**  
**O 01**  
**M 01**  
**E 01**
- Das Projekt erzielt keinen sanften Übergang der Ortsbebauung zur Dörlauer Heide. Stattdessen entsteht eine überdimensionierte Bebauung, die einer Trabantenstadt gleicht.

**N 01**  
**M 01**
- Mit der geplanten Hinterlandbebauung entsteht ein Präzedenzfall, der zu einer weiteren Verdichtung in Dörlau und in vergleichbaren Stadtrandlagen führt.

**E 02**
- Die Problematik des Innen- und Außenbereiches wurde nicht gelöst.

**A 02**
- Die Gutachten zur Ableitung von Regen- bzw. Oberflächenwasser weisen ein "nicht ausreichend" aus. Der Hechtgraben ist bereits jetzt hydrologisch überlastet. Die geplanten Rigolen für das Vorhaben stellen keine Lösung dar.

**Ew 01**  
**Ew 06**
- Durch den bis zu 70 Meter langen Tiefgaragenriegel entstehen unvorhersehbare Beeinflussungen der Grundwasserströme, die zur Vernässung beziehungsweise Überflutung angrenzender Nachbargrundstücke und Anrainer des Hechtgrabens führen.

**Ew 02**
- Es gibt kein Verkehrskonzept für die zu erwartenden stark ansteigenden Verkehrsströme in der Gemeindestraße mit 30er-Zone. Eine derartige Wohnbebauung ist mehr als fragwürdig, da der Komplex von öffentlichen Verkehrsmitteln abgeschnitten ist.

**V 01**  
**V 06**
- Die Auswirkungen des Projektes auf die Natur und das angrenzende FFH-Gebiet werden nicht berücksichtigt.

**N 02**  
**N 03**

Die folgenden Personen (Stellungnahmen 405 – 535) haben Stellungnahmen auf dem Vordruck wie unter Nr. 1-388 abgegeben und zusätzlich die nachfolgenden Einzelstimmungen angefügt.

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

### **2.2.2.3 Stellungnahme Nr. 405**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**E 03**

Bau zu groß.

### **2.2.2.4 Stellungnahme Nr. 406**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**E 03**

Die Baumaßnahmen m.E. deutlich zu groß.

### **2.2.2.5 Stellungnahme Nr. 407**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**E 04**

Bitte den dörflichen Charakter Dörlaus wahren.

### **2.2.2.6 Stellungnahme Nr. 408**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**E 01, E 03,  
W02**

9. Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Wohnbebauung ein, sondern würde in Höhe und Dichte der Bebauung verbunden mit der falschen Interpretation des Areals (Ortskern, statt Randlage) zu einer massiven Verwerfung führen.

### **2.2.2.7 Stellungnahme Nr. 409**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**E01, E 03,  
W 02**

Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein, sondern würde in Höhe und Dichte zu einer massiven Verwerfung führen.

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.8 Stellungnahme Nr. 410**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Gebäudehöhen sollen 2 ½ Geschosse nicht übersteigen.

**E 03****2.2.2.9 Stellungnahme Nr. 411**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Standsicherheit des Nachbargebäude wird gefährdet, daher ist

10. Ein Beweissicherungsgutachten zu Lasten des Investors zur Beschreibung des Status quo der Dörlauer Situation erforderlich

**B 01  
A 03****2.2.2.10 Stellungnahme Nr. 412**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Standsicherheit meiner Häuser in der Otto-Kanning-Straße 67 ist durch die Baumaßnahmen gefährdet. Ich sehe die Gefahr von Rissen in tragenden Wänden der Häuser. Ich sehe die Notwendigkeit eines Gutachtens zur Bausicherung

**B 01  
A 03****2.2.2.11 Stellungnahme Nr. 413**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Es ist nicht abschätzbar in wie weit die Bautätigkeit Auswirkungen auf die umliegenden Häuser hat. Über ein Beweissicherungsverfahren muss dies geklärt werden sowie etwaige Haftungsfragen vorab geklärt werden.

**B 01  
A 03****2.2.2.12 Stellungnahme Nr. 414**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Parksituation in der angrenzenden Kurt-Eichel-Straße ist so

**V 02**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

schon höchst strapaziös durch die Heidesauna und anliegende Betriebe mit Lieferverkehr und etlichen Firmenfahrzeugen.

**2.2.2.13 Stellungnahme Nr. 415**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Fahrstraßen sind bereits jetzt schon halbseitig zugeparkt.

**V 03****2.2.2.14 Stellungnahme Nr. 416**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Ich bin Anwohner des Rüsternweges seit 1968. Kämpfe regelmäßig um die Säuberung des Hechtgrabens, das ist ein ganz wichtiges Problem womit der Ablauf gewährleistet ist, wenn das Neubaugebiet entsteht, schafft es der Hechtgraben überhaupt nicht mehr.

**Ew 03, Ew  
06****2.2.2.15 Stellungnahme Nr. 417**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Den einzigen Wald den Halle hat sollte man nicht „zubauen“.

**N 01****2.2.2.16 Stellungnahme Nr. 418**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Infrastruktur (Schule) ist nicht mit dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum ausreichend, das betrifft auch die Parkplatzsituation.

**I 01  
V 02****2.2.2.17 Stellungnahme Nr. 419**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Können Sie sich vorstellen als alter Mensch in so einem Heim zu leben, wo vor den Fenstern und in der Umgebung nichts passiert?

**A 04**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.18 Stellungnahme Nr. 420**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die Vernässung führt vermehrt zur Vernichtung von Anpflanzungen und persönlichem Eigentum.  
Es hätten viele Grundstücke, wo man nichts tut bzw. unterlässt nicht als Bauland ausgewiesen werden dürfen.

**Ew 01, Ew  
02,  
R 11**

**2.2.2.19 Stellungnahme Nr. 421**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Das geplante Bauvorhaben ist keinesfalls mit dem Schutz der Natur vereinbar. Wo bleibt eigentlich der Protest der Umweltschützer, wenn in unmittelbarer Nähe des Waldes ein überdimensionales Bauprojekt realisiert werden soll.

**N 02  
N 01**

**2.2.2.20 Stellungnahme Nr. 422**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:  
(hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren aus folgenden Gründen:

9. Weil wir Sie gewählt haben!

**A 05**

**2.2.2.21 Stellungnahme Nr. 423**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Welch krankem Gehirn ist ein solcher Bebauungsplan entsprungen?

**A 06**

**2.2.2.22 Stellungnahme Nr. 424**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die großen Regenwassermengen von 100L/m<sup>2</sup> und mehr welche im August 2015 infolge Stark- und Dauerregens angefallen sind, haben

**Ew 04**

**Ew 09**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

wieder erkennen lassen, dass eine Sachgemäße Niederschlagswasserableitung in der Straße „Am Waldrand“ nicht gegeben ist. Die Kanalisation kann solche Wassermengen schon jetzt nicht aufnehmen. Die wenigen Gullys quellen über und die Straße wird zum Fließgewässer zwischen den Bordkanten. Das Wasser überschwappt dann die Bürgersteige und strömt ins Kellergeschoss.

**Ew 06**

Auch der Hechtgraben ist in seiner Aufnahmefähigkeit völlig überlastet und steigt bis zur Oberkante bzw. läuft über. Dann ist die Straße an ihrer tiefsten Stelle (Kurve im unteren Bereich) auch für Rettungsfahrzeuge nicht mehr befahrbar. Die Freiwillige Feuerwehr-Dörlau wird dies bestätigen. Zudem ist der Hechtgraben in seiner Funktion beeinträchtigt weil er ungepflegt und zugewachsen ist und zudem von verkeilten, im Orkan von 07.07 gefallenen Bäumen versperrt ist. Weiterhin ist der Regenwasserentlastungsteich in der Stadforststraße zugewachsen und der Zufluss verschlammt. Es darf kein weiteres Niederschlagswasser hinzukommen. Das Gebiet verträgt keine weitere Versiegelung durch großflächige Bebauungen, welche solche erzeugen.

**Ew 07****Ew 05**

Auch ist jetzt schon die Grundwassersituation durch ständig extrem hohen Stand katastrophal.

**Ew 01****V 04**

Im Übrigen ist die Fahrbahndecke der Straße „Am Waldrand“ jetzt schon in einem völlig desolaten Zustand. Bei Beanspruchung durch Baufahrzeuge wird dies in kürzester Zeit zum Totalschaden führen. Die Stadt kommt hier ihrer Verkehrssicherungspflicht nicht nach. Wir bitten Sie dringend unsere begründeten, sachlichen Einwände ernst zu nehmen und auf die geplante Bebauung zu verzichten bzw. solche technischen Lösungen zu finden, welche die negativen Auswirkungen ausschließen.

**2.2.2.23 Stellungnahme Nr. 425**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Ankündigung im Amtsblatt für die Bürgerversammlung ist kurzfristig.

**R 01**

10. Wie soll ich als Arzt mit Sprechstunde um 17:00 während meiner Arbeitszeit zur Veranstaltung kommen.

**A 07**

11. Das nun vorgelegte Bauvorhaben ist schlimmer als vorher.

**A 10**

12. Meine Ruhezone wird zerstört.

**B 06**

13. Wieder sind die Verkehrszahlen falsch.

**V 05****G 01**

14. Es besteht keine Notwendigkeit ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Ein reines Wohngebiet reicht, daher streiche ich im Plan WA und setze W

**V 05**

15. Die Verkehrsbewegung liegt bei ca. 3000 PKW/Tag.

16. Rechnen Sie mit diesen Zahlen, dann stellen Sie fest, dass ein Konzept fehlt. Es wird Ruhestörungen geben. Das schädigt meine Gesundheit.

**A 10**

17. Die Begründung des Bauvorhabens ist falsch.

18. Lernen Sie aus negativen Erfahrungen. Warum ist Halle Neu-

**A10A 13**

	<b>Abwägungs- text(e) Nr.</b>
stadt gescheitert? Und jetzt die gleichen Fehler nochmal?	
19. Verbessern Sie Halle Neustadt. Da ist viel zu tun, retten sie dort durch Investitionen.	<b>V 05</b> <b>V 05</b>
20. Die Verkehrsbelastung ist falsch berechnet.	
21. Es gibt Zahlen des Landesverwaltungsamtes, die über 3000 PKW/Tag gezählt haben.	<b>V 01</b>
22. Die zusätzliche Verkehrsbelastung bringt das Fass zum überlaufen.	<b>V 14</b> <b>E 03</b>
23. Das entspricht nicht dem Verkehrskonzept der Verwaltung. Nehmen Sie das endlich zur Kenntnis, das Projekt ist zu groß.	<b>E 05</b>
24. Gleiches Recht für alle! Auch die GWG soll nur nach §34 bauen. Dann gibt es auch keine Probleme durch Verdichtung.	<b>W 01, W05</b>
25. Wenn sich dann die Rendite nicht rechnet, kaufe ich der GWG das Grundstück auch ab.	
26. Die Aufsichtsräte der GWG sollen sich mal die Zahlen zur Finanzplanung zeigen lassen. Können Sie das verantworten?	<b>W 01</b> <b>W 01</b>
27. Hat die GWG sich Gedanken über die Baukosten gemacht?	
28. Eine Rendite ist in 20 Jahren –bei 100% Vermietung- zu erwarten.	<b>W 01</b> <b>A 10</b>
29. Das ist für die Stadt als Mutter der GWG und damit für uns alle sehr schlecht, da so keine Finanzmittel für Kultur und Bildung und Sport zur Verfügung stehen.	

#### **2.2.2.24 Stellungnahme Nr. 426**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Meine Forderungen: GWG-Klötze nach Halle-Neustadt, die mehr als einfalllos sind. Von Architektur kann hier nicht gesprochen werden. Das Büro dazu ist wohl ein Witz. Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die gern als Siedlung ein Alleinstellungsmerkmal und endlich einmal für Halle ein Aushängeschild wären. Nachhaltigkeit und damit Zukunftsfähigkeit als Prima. Ein Architektenwettbewerb, der Aufmerksamkeit nach Halle bringt im Miteinander mit den Bürgern, denn sie sind „die Stadt“, sie sind „Dörlau“.	<b>A 08, A 20</b> <b>A 09</b> <b>A 08</b>
--	---

#### **2.2.2.25 Stellungnahme Nr. 427**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Solche Blöcke gehören nach Halle-Neustadt. Die GWG sollte sich ums Sanieren in IHREM zuhause kümmern, statt ums Abreißen. Einmal nachdenken, wie Halle-Neustadt so anziehenswert werden konnte, wie Dörlau. Ins gemachte Nest setzen ist für eine Stadtplanung mit: keine Ahnung von Nichts gleich zu setzen.	<b>A 10, A 20</b> <b>A 13</b>
10. Forderung: Attraktive Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>A 09</b>

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

**2.2.2.26 Stellungnahme Nr. 428**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Überall die gleichen Fehler in der Stadtplanung.
- 10. Das Recht der Nachbarn wird ignoriert.
- 11. Der B-Plan ist unnötig.
- 12. Gleiches Recht für alle. Daher nur Bauen laut §34, das reicht auch für Dörlau völlig aus.

**A 10  
R 02, R03  
A 10  
E 05**

**2.2.2.27 Stellungnahme Nr. 429**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Als Dienstleister habe ich Kunden in diesem Stadtteil. Hier benötige ich die längste Fahrzeit und zu alledem habe ich die gefährlichste Strecke vor mir. Parken und gefahrlos Aussteigen ist bei dem Verkehrsstrom und der Raserei schwer möglich. Hier fehlt es an einem wirksamen Verkehrskonzept. Eine Bebauung mit 40 WE bzw. Arztpraxis, die weiteren Fahrzeugverkehr produziert, ist abzulehnen.
- 10. GWG-Blöcke stehen in Halle Neustadt und gehören dorthin.
- 11. Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

**V 01**

**A 20  
A 09**

**2.2.2.28 Stellungnahme Nr. 430**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Ich kenne das Heidecafé seit Jahrzehnten: Eine idyllische Umgebung mit Einfamilienhäusern. Was sollen da die Hochhausblöcke der GWG? Wenn ich spazieren will, zieht es mich in die Natur und nicht zum „Block“ um die Ecke! Also: Natur erhalten! Und noch viel besser: Unternehmen Sie doch etwas, dass es dort, wo die GWG IHR Zuhause hat, anziehenswert und Wert zu Wohnen wird, Herr Stadtplaner!  
Auf fahrende Züge aufspringen ist gefährlich. Oder einfach: Naiv gedacht!

**A 09, A 20**

**A 13**

**A 10**

**2.2.2.29 Stellungnahme Nr. 431**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

9. Ich habe selten so ein fehlerhaftes „Planverfahren“ gelesen. Die Krönung der „amtlichen Ignoranz“- Die aufgestellten Planziele wurden in keinem Punkt eingehalten. Ausmaße der Bebauung, Verdichtung, Versiegelung, Verkehr, Emissionen – Nichts von alledem, was Ziel war, wurde erreicht. Und noch viel schlimmer: Die Auswirkungen auf die Natur mit der Heide als FFH-Gebiet wurden in keinsten Weise berücksichtigt. Übrigens: Der alimentierte „Fledermaus“ Verantwortliche sollte sich nach der Verantwortung in seinem Job fragen. Monate nach dem Abriss des Heideschlösschens „Ausweichquartiere“ zu installieren. Eine Farce!

**N 02****N 03****N 16****2.2.2.30 Stellungnahme Nr. 432**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 06**

9. Ich muss Herrn Stäglin und den Planern vehement widersprechen: Dörlau ist vom ÖPNV mehr als abgeschnitten. Die Bus-Bahn-Taktung ist eine Katastrophe. Zum Wochenende geht ab 16.00 Uhr nichts mehr. Um die Kinder zu besuchen, benötigt man vom Osten der Stadt nach Dörlau mit Bus-Bahn-Bus 2,5h! Ein Witz! Hier wird Verkehr produziert. Mehr als das!

**A 10****V 01**

10. Punkt Verkehrssicherheit: sollte man Dörlau mit dem Bus erreicht haben: Spätestens dann wird man Überfahren. Da der Kfz-Strom seine Geschwindigkeit eher bei über 50 km/h zieht, wird in den Kurven, die eh zu eng sind, über die Fußwege gefahren. Hat sich „die Stadt“ das jemals angeschaut?

**2.2.2.31 Stellungnahme Nr. 433**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 04**

9. Als Senior habe ich mich für ein Leben in der Stadt entschieden. Wohnen am Waldrand empfinde ich als Diskriminierung. Hier wird der „Alte“ auf absehbare Zeit zum Unmündigen degradiert. Der Lebensradius wird mit der eingeschränkten Beweglichkeit auf die Wohnung reduziert. Danach benötigt man zu allem Hilfe: Einkaufen, Behördengänge, medizinische Versorgung – geht ohne Dritte nicht. Das ist der falsche Weg.

**A 10**

Ich fordere daher: Wohnen für Senioren dort, wo Leben stattfindet. In der Mitte des Lebens, in der Stadt. Es sei denn man hat Stadtplaner, die meinen ein Finanzamtsblock trägt zur Belebung der Innenstadt bei. Hier sollen Wohnungen für uns entstehen!

**2.2.2.32 Stellungnahme Nr. 434**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 04**

9. Herr Stäglin: Wissen Sie, wie ich als Senior wohnen möchte: Mitten im Leben und nicht am Rande. Ich brauche für mich erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Friseur, allg. Bedarf und Behörden vor Ort. Und die genannten 550 Meter zu einer Haltestelle sind - so Sie einmal 80 Jahre sind – ein Marathon. Und so man den Bus erreicht, benötigt man für eine Strecke von 2,5km eine halbe Stunde! So ich Sie besuchen möchte: Nochmals 1 Stunde!

Also: schieben Sie mich, also uns als Senioren nicht ab! Und so Sie mit dem Internet umgehen können: „Googlen“ Sie doch einmal Studien, was Senioren wollen.

**2.2.2.33 Stellungnahme Nr. 435**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 01  
V 03**

9. Das Verkehrskonzept für den Stadtteil ist kein Konzept! Kurvenbereiche sind bis zum Anschlag zugeparkt. Will ich Angehörige besuchen, muss ich auf den Waldparkplatz ausweichen. Also rein ins FFH-Gebiet. Und dann noch die gefährlichen Begegnungen in den Kurven, die Raserei, die zum Überfahren der Fußwege führt. Ich fordere: Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Einbahnstraßenführung für die Straße „Am Waldrand“, Heideweg – links und rechtsseitiges Parken im Wechsel, Schwellen bzw. Grünflächen als Geschwindigkeitsreduzierung.

**2.2.2.34 Stellungnahme Nr. 436**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 01  
V 03**

9. Für den Stadtteil existiert kein Verkehrskonzept. Die Straßen „Am Waldrand“, „Heideweg“ und „Kanning-Straße“ sind mit dem Rad kaum zu befahren, will man Angehörige besuchen. Diese sind zugeparkt und fordern, will man vorwärts kommen, zu gefährlichen Manövern heraus. Hier ist endlich die Stadt gefordert: Einbahnstraße, Schwellen zur Geschwindigkeitsreduzierung, Bäume oder Barken. Das ist andernorts kein Geheimnis.

**A 20**

10. Die GWG-Hochhausklötze dorthin, wo die GWG herkommt: Nach Halle-Neustadt. Dieses MEHR an Verkehrsstrom erstickt Straßen und Anwohner.

**A 09**

11. Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.35 Stellungnahme Nr. 437**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Ich kann meinen Vater nicht erreichen. Am Wochenende gibt es keine Busverbindung nach Dörlau.

10. Wenn ich das schon nicht schaffe, wie sollen das die Senioren schaffen, die dort Wohnen sollen.

11. Das ist Irrsinn und eine „Ghettoisierung“ von Rentnern.

12. Durch das Projekt wird das Eigentum meines Vaters beschädigt und entwertet. Das will ich nicht.

V 06

A 04

A 10

W 02

**2.2.2.36 Stellungnahme Nr. 438**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Zerstörung des Charakter von Dörlau ist nicht hinnehmbar.

10. Müssen den überall die gleichen Fehler gemacht werden.

11. Die Begründung für das Bauvorhaben stimmt nicht. Es gibt kein Wachstum für Halle

E 01, O 01

E 04, A 10

A 18

**2.2.2.37 Stellungnahme Nr. 439**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Wenn man nicht auf die Belange der Bürger hört wird die Stadt uninteressant und die Viertel vorkommen.

A 21

**2.2.2.38 Stellungnahme Nr. 440**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Ich kann meine Cousine jetzt schon nicht gut erreichen

10. Wo soll ich in Zukunft parken.

11. Die weitere Versiegelung der Fläche konterkariert Bemühungen des Hochwasserschutzes.

V 01, V 06

V 03

Ew 03-05

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.39 Stellungnahme Nr. 441**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Schlimm
- 10. Kein Konzept
- 11. So zerstört man Natur und ein behutsam entwickeltes Stadtviertel
- 12. Viel zu viel, das bringt das Fass zum überlaufen
- 13. Was soll das mit dem Hechtgraben.

**A 10**  
**A 10**  
**N 02**  
**E 03**  
**Ew 01**  
**Ew 06**

**2.2.2.40 Stellungnahme Nr. 442**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Schlimm, das hat mit Planung und Stadtentwicklung nichts zu tun.
- 10. Der Charakter von Dörlau wird zerstört. HANEU nun in Dörlau.
- 11. Die Ausgleichsmaßnahmen muss auch noch der Steuerzahler – also ich – bezahlen. Wahnsinn
- 12. Ich will keine Entwertung der Immobilie meines Vaters.

**A 10**  
**E 01**  
**E 04**  
**W 03**  
**W 02**

**2.2.2.41 Stellungnahme Nr. 443**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Das Eigentum und die Altersvorsorge meines Sohnes und dessen Familie wird geschädigt.
- 10. Die Bedenken meiner Schwiegertochter werden nicht ernst genommen.

**W 02**  
**R 02**

**2.2.2.42 Stellungnahme Nr. 444**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Wir möchten ganz einfach den dörflichen Charakter Dörlaus beibehalten.
- 10. Negativbeispiele der Bebauung findet man schon im Nachtigallenweg, unvollendetes Wohngebiet am Ortsausgang der Salzmünder und Brachwitzer Str.

**E 04**  
**A 08**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.43 Stellungnahme Nr. 445**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Anschließend stellen wir immer wieder fest, dass bei solchen überdimensionierten Bauvorhaben der kommerzielle Aspekt und nicht die eigentliche neue Wohnqualität im Vordergrund steht. Durch diese Bauvorhaben verliert die Dörlauer Heide als Naherholungsgebiet der Hallenser wesentlich an Bedeutung.

**E 03, W 01  
E 01  
N 04**

**2.2.2.44 Stellungnahme Nr. 446**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Aus beruflichen Gründen sind meine Familie und ich nach Halle gezogen, kommen aus Bayern und Österreich hierher und freuen uns mit Dörlau ein wirklich schönes Plätzchen gefunden zu haben. Leider verfolge ich mit Trauer und Entsetzen wie diese Stadt mit ihren Schätzen umgeht! Woanders ist man dabei (unleserlich) einfach weiter entwickelt. Solche Bausünden gab es vielleicht noch in den 80er Jahren! Heute müssten Sie doch wissen was das nach sich zieht und wie wertvoll dieser bis jetzt noch immer als Ausflugsziel lohnender Ort am Stadtrand ist.

**A 10**

**2.2.2.45 Stellungnahme Nr. 447**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die Errichtung einer Wassersperre in Form einer Tiefgarage sowie die relativ hohe Einwohnerdichte auf dem zu bebauenden Areal lassen für die Zukunft Schlimmes befürchten. Die vom Bauherren vorgesehenen Maßnahmen zur Verhinderung einer Vernässung sind nicht überzeugend.

Letztlich wird die Kommune für die verkehrstechnische Anbindung verantwortlich sein. Damit kommen Probleme auf die Stadt zu, die bei einer den Gegebenheiten entsprechenden Bebauung nicht entstehen würden.

Auch aus diesem Grund muss dem vorliegenden Baukonzept widersprochen werden.

**Ew 02**

**V 01**

**2.2.2.46 Stellungnahme Nr. 448**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellung-

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

nahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**Ew 01,  
Ew 02**

Besonders auf die ungelösten Probleme der Regen- und Oberflächenwasser Ableiten möchte ich verweisen. Aus meiner Sicht ist es grob fahrlässig ein solches Vorhaben zu beginnen, ohne alle eventuellen Möglichkeiten einer großflächigen Vernässung untersucht zu haben. Wir haben aus gleichen Ursache einen Garten in der Neurgaoczystraße aufgeben müssen.

**2.2.2.47 Stellungnahme Nr. 449**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 01  
N 04**

9. Das erhöhte Verkehrsaufkommen zerstört den Charakter eines Naherholungsgebietes (ein Besucherparkplatz der Dörlauer Heide, der an sich schon recht häufig frequentiert ist, befindet sich in unmittelbarer Nähe).

**2.2.2.48 Stellungnahme Nr. 450**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**E 03  
A 09**

Die kompakt, bzw. Blockbebauung passt nicht in dieses Landschaftsbild am Waldrand.  
Einzelne Eigentümshäuser (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) würden das Landschaftsbild besser prägen.  
Die Verkehrsdichte wird zu groß. Park- und Ausweichmöglichkeiten zu gering.

**V 01  
V 03**

**2.2.2.49 Stellungnahme Nr. 451**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**O 01  
N 04**

Ich bin gegen eine derartige Bebauung da die Blöcke nicht in das Ortsbild von Dörlau und zur Nähe der Dörlauer Heide passen.

**2.2.2.50 Stellungnahme Nr. 452**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**Ew 02**

Wir stimmen den obigen Ausführungen in vollem Umfang zu. Durch die Bebauung im Kirchweg, wo die Grundwasserproblematik völlig

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

missachtet wurde, sind alle Keller älterer Gebäude völlig durchnässt.

**2.2.2.51 Stellungnahme Nr. 453**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Es wurde an viele wesentliche Dinge nicht gedacht!

**A 10****2.2.2.52 Stellungnahme Nr. 454**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Vorschlag zur Güte: das Grundstück, des Heideschlösschens bebraut – mal nicht versiegeln und bebauen – sondern ganz im Gegenteil – begrünen (zumal die Heide ja herbe Verluste hinnehmen müsste) Bäume pflanzen  
Erbitte Eingangsbestätigung!

**N 05****2.2.2.53 Stellungnahme Nr. 455**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die Bebauung ist so nicht zu akzeptieren.  
Der Heideweg ist jetzt schon Umgehungsstraße.  
Der Heideweg ist für diesen Verkehrsstrom nicht ausgebaut.  
Solch eine Bebauung wäre auf dem alten Armeegelände – Waldstraße viel besser (unleserlich)  
Wo bleibt der Erholungswert unserer Häuser.  
Außerdem der 2-jährige Baulärm.

**A 10, E 01  
V 01****B 06  
B 02****2.2.2.54 Stellungnahme Nr. 456**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Blöcke sind viel zu groß im Gesamtblick  
10. Hydrologie des Geländes ist gefährdet  
11. Flora und Fauna wird zerstört

**E 03, M 01  
Ew 01-02  
N 02**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.55 Stellungnahme Nr. 457**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**Ew 03**

9. ergänzend zu den Punkten 5 und 6

Der Hechtgraben wird durch die zuständige Behörde z.Z. sehr schlecht gewartet, so dass er durch weitere abgestorbene und absterbende Pflanzenreste, die z.T. auch durch Anlieger eingeworfen werden, bei Überlastung verstopfen sollte.

**V 01**

10. ergänzend zu Punkt 7

Die Straße „Am Waldrand“ der „Heideweg“ und die „Otto-Kanning-Straße“ werden regelmäßig durch ortsfremde Fahrzeuge, vor allem mit dem Kennzeichen SK und bei Staus und stockendem Verkehr auf der „Salzmünder Straße“ auch durch LKWs intensiv befahren und dadurch übermäßig belastet. Die vorgeschriebenen 30 km/h werden grundsätzlich nicht eingehalten, so dass es für Kinder nicht angeraten ist, in der Straße zu spielen und selbst das Ausfahren aus der eigenen Garage abenteuerlich durch schlechte Einsichtsmöglichkeiten wird. Dementsprechend befindet sich der Straßenbelag in einem erbarmungswürdigen Zustand und wird jährlich nur kosmetisch notrepariert. Es ist leicht vorstellbar, wie diese Straßen nach dem Befahren durch schwere Baufahrzeuge aussehen werden. Eine danach zu erwartende Mehrbelastung durch 39+1 mal 1,2 Fahrzeuge wird diese Zustände noch verschlimmern. Ohne ein Verkehrskonzept, das diese Gegebenheiten Rechnung trägt und zur Entlastung des Verkehrsraums beiträgt, ist die geplante Baumaßnahme nicht zu akzeptieren.

**V 04****2.2.2.56 Stellungnahme Nr. 458**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 10****R 02**

Wir unterstützen die angeführten Einwände zur Bebauung des Heidewegs. Die Kritik war z.T. schon bei der Erstellung des A-Planes bekannt und es ist nicht hinzunehmen, wie das Planungsbüro damit umgeht.

**N 01****N 02**

Eine derartige Bebauung städteartiges Charakters direkt neben dem FFH-Areal ist nicht im Einklang mit bestehenden Artikeln des Naturschutzgesetzes der BRD.

**E 03-04****A 20**

Warum bauen sie nicht in Heide- Nord, wo bereits eine Satellitenstadt existiert und freie Fläche vorhanden sind.

**2.2.2.57 Stellungnahme Nr. 459**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Bei Regen und Schneeschmelze muss jetzt schon am „Hechtgraben“ vorm Haus „Heideweg Nr.1“ das Wasser abgepumpt werden, da ansonsten die unteren Wohnungen unter Wasser stehen würden. Nach Versiegelung des Baugebietes „Heideschlösschen“ würde sich dieser Zustand noch extrem verschlechtern.
10. Durch den zunehmenden Verkehr kann die Verkehrssicherheit im Heideweg nicht mehr gewährleistet werden. Die Parksituation würde sich unzumutbar verschlechtern.

**Ew 04****Ew 04****Ew 05****V 01****V 03****2.2.2.58 Stellungnahme Nr. 460**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Eine Wiese mit Teich, Fontäne und weißen Bänken wäre angemessen, 2 bis 3 Einfamilienhäuser zur Not ebenfalls. Mir graut vor dem immensen Verkehr, der entsteht, vor Staub und Benzingeruch. Warum werden diese Ha-Neublöcke nicht ins „Waldstraßenviertel“ integriert?

**N 05****A 09****V 01****A 08****A 20****2.2.2.59 Stellungnahme Nr. 461**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die veröffentlichten Unterlagen sind unvollständig und lassen einen Abgleich mit anderen Behörden nicht zu (z.B. Bohrungen auf dem Grundstück)
10. Der Hechtgraben wurde und wird nicht ausreichend gewartet. Bei Starkregen läuft er über und vernässt die umliegenden Grundstücke. Die Umsetzung der geplanten Bebauung lässt den Wasserspiegel (GOK) steigen und zerstört mein Eigentum.

**R 08****Ew 01- 05****R 09**

Ich fordere Sie auf dies nicht zuzulassen!

Ich fordere Sie auf meine Einsprüche schriftlich zu beantworten.

**2.2.2.60 Stellungnahme Nr. 462**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Anmerkung: Heide-Nord sind erschlossene Flächen

**A 20**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.61 Stellungnahme Nr. 463**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Ich bin gegen das überdimensionierte Bauprojekt. Ich als regelmäßige Nutzerin des Waldzugangs finde, dass es das schöne grüne Gebiet verschandelt.

**E 03  
N 01****2.2.2.62 Stellungnahme Nr. 464**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die Einstufung des Baugrundstückes als „Allgemeines Wohngebiet“ statt als „Reines Wohngebiet“ widerspricht den örtlichen Gegebenheiten und eröffnet die Möglichkeit weiterer ortsuntypischer Nutzung und Bebauung, was ebenfalls zu einem starken Verlust an Wohn- und Lebensqualität führt.

**G 01****2.2.2.63 Stellungnahme Nr. 465**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Wir wohnen schon immer in Dörlau, einem wunderschönen Teil von Halle. Was will die GWG und die Stadt aus dem herrlichen Fleck machen? Zupflastern mit überdimensionierten Klötzen, viel zu monströs, hässlicher Klotzbau.

Wer mutet das den Bürgern von Dörlau zu? Ich lehne diese Bauten ab und fordere Villenbebauung entlang des Heideweges ohne Hinterlandbebauung. Verschandeln Sie nicht diese Fläche. Nehmen Sie die Bürger ernst!

**A 09  
E 02, E 03  
A 08****R 02****2.2.2.64 Stellungnahme Nr. 466**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Alle, die solche Monsterbauten wollen und jede Sensibilität vermissen lassen, gehören nicht in diese Verantwortungsbereiche.

**A 05  
E 03****2.2.2.65 Stellungnahme Nr. 467**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellung-

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

nahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Zu 1: Ortsüblich ist Satteldach mit max. 2 ½ Geschossen.

Zu 4: 1. Die Frage, ob Teile des Baugebietes im Außenbereich liegen, wurde überhaupt nicht geklärt. Die alte Grenze des Außenbereichs zog sich von der früheren Bebauung Am Waldrand 1a zum Heideschlösschen. Mindestens die beiden zur Heide gelegenen Blöcke befinden sich damit im Außenbereich.

Zu 5: 2. Wenn der Hechtgraben nur, wie benannt, 620 l/s fassen soll, kann dieser meines Erachtens im Extremfall die durch ihn abzuführende Regenmenge nicht sicher bewältigen. Es sind zu viele Häuser/Grundstücke und öffentliche Flächen angeschlossen. Wahrscheinlich sind überhaupt keine weiteren Einleitungen möglich, also auch nicht die im Baugebiet geplanten 20 l/s oder gar Drainagewasser.

**E 01, E 03  
A 02**

**Ew 01,  
Ew 04-06**

**2.2.2.66 Stellungnahme Nr. 468**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Ich bin nicht damit einverstanden, dass Lebensraum von Tieren (Fledermäuse, Käuzchen,...) zerstört oder durch Lärm negativ beeinträchtigt wird.

**N 02  
N 03**

**2.2.2.67 Stellungnahme Nr. 469**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Ich bin gegen die Häuser, weil ich dann nicht mehr sicher Fahrrad fahren kann. Es sind jetzt schon zu viele Autos.

**V 01**

**V 09**

**2.2.2.68 Stellungnahme Nr. 470**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Daneben ist eine zeitliche Dauer von 2 Jahren für das Bauvorhaben nicht hinnehmbar. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Anwohner und den Wald wären dadurch und überhaupt die Überdimensioniertheit des Geplanten enorm. Ich fühle mich selbst als Anwohnerin dadurch bedroht. Auch was die Optik anbelangt, passen die Bauten nicht und sie entsprechen nicht den Ausmaßen, wie sie im Aufstellungsbeschluss gefordert werden. Neben uns Anwohnern werden auch die Besucher des Waldes, die bisher rege den Zugang unmit-

**B 02, E 03  
A 01  
E 04  
N 04,  
A 14,  
A 08**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

telbar am Bebauungsgrundstück genutzt haben, leiden – insbesondere in der langen Bauzeit. Ein nicht hinnehmbares Bauvorhaben!

Stellungnahme 2:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren

hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren. Aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist mit einer erheblichen größeren Verkehrsbelastung zu rechnen, die meiner Meinung nach (auch unmittelbar am Wald) nicht hinnehmbar ist. Nicht nur von der Ruhe her wird die Wohnlage dadurch beeinträchtigt, sondern auch was die Parksituation anbelangt kann ich mir als Anwohnerin vorstellen, wie katastrophal diese aussehen wird, wenn erst Besucher der Anwohner der neuen Wohnanlage die Umgebung zuparken. Unmittelbar am Wald möchten Anwohner wie auch Besucher der Heide keine Autokolonnen und überdimensionierten Bauten. Hier sollen letztere doch Erholung finden. Das soll das FFH-Gebiet doch eigentlich gewährleisten. Das Bauvorhaben widerspricht einem sanften Übergang zum Wald. Die Planung widerspricht zudem dem verkehrspolitischen Leitbild der Stadt der Stadt Halle. Die Immissionswerte liegen jetzt schon über den zulässigen Werten!

Des Weiteren lehne ich es ab, dass im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ geplant ist statt einem „Reinen Wohngebiet“. Dies öffnet ja einem noch größeren Zustrom von Autos und Belastung der Ruhe Tür und Tür, wenn sich noch Läden etc. ansiedeln können.

An diesen Punkten muss gearbeitet werden. So wie der Bebauungsplan derzeit aussieht, ist er auf keinen Fall hinnehmbar.

**V 01****V 03****N 01****V 14  
B 06****G 01****2.2.2.69 Stellungnahme Nr. 471**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Hinweise im Bürgerbeteiligungsverfahren sind nicht berücksichtigt.

10. Schon jetzt kann ich meinen Bruder nicht besuchen, da keine öffentliche Parkfläche zu Verfügung stehen und

11. Dörlau von öffentlichem Nahverkehr abgeschnitten ist.

**R 02****V 03****V 06****2.2.2.70 Stellungnahme Nr. 472**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Rechte der Bürger werden ignoriert.

**R 02-03****A 10**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

10. Wenn das Demokratie ist, wandere ich nach Kanada aus. Hier mag ich dann nicht meine Zukunft aufbauen.

**2.2.2.71 Stellungnahme Nr. 473**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 11**

Es stehen in diesem Gebiet genügen Wohn- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Neubau nicht notwendig (siehe Eislebener Straße).

**2.2.2.72 Stellungnahme Nr. 474**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, als alte Kröllwitzerin und unmittelbare Nachbarin der Dörlauer Anwohner empfinde ich mehr als Verständnis für deren Anliegen. Ein ähnlich gelagertes Problem fochten auch wir nach der Wende aus: Planung von völlig unangemessener Bebauung in Kröllwitz am Birkenwäldchen. Mit Erfolg. Das Konzept musste geändert werden. Ich frage mich doch immer wieder, obwohl ich in der Schule gelernt habe, was Kapitalismus bedeutet (Macht und Geld regiert die Welt, was nun bewiesen wird), wieso sind massive Überschreitungen von Regeln immer wieder möglich! Wo es doch Bauordnungsämter gibt.

**A 10****W 06**

Das Wort sagt es schon: Bauordnung! Regeln für das Bauen!

**A 10****W 06**

Letzten Endes ist mir das Prinzip schon klar: optimalen Gewinn rausholen, auf Kosten der Mehrheit der Bevölkerung und der Umwelt.

**2.2.2.73 Stellungnahme Nr. 475**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Wir können uns den Vorrednern nur anschließen. Bau- und Verkehrsmäßig passen die geplanten Bauten nicht nach Dörlau, sondern eher nach Heide-Nord.

**E 03****V 01****A 20****2.2.2.74 Stellungnahme Nr. 476**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 06**

Gerade als ich nach Dörlau zog wurde dieser Stadtteil von seiner S-Bahn-Anbindung abgeschnitten. Seitdem ist es äußerst zeitaufwendig und absolut unzureichend (durch zu lange Wege zum Bus, Abfahrtszeiten in zu großen Abständen, keine zeitnahen Anschlussmöglichkeiten durch die Straßenbahn, langer Fahrtweg über (unleserlich)) in die Innenstadt/ zum Bahnhof etc. zu gelangen.

**S 01**

Diese Nichtbeachtung Dörlaus in seiner Stadtrandlage in diesem wesentlichen Punkt –der vernünftigen Anbindung an den ÖPNV- steht im absoluten Widerspruch zu der plötzlichen Fokussierung Dörlaus bei der Schaffung von Wohnraum durch die GWG bei dieser Bebauungsmaßnahme.

Mehr noch, diese Baumaßnahme verstößt gegen das integrierte Stadterneuerungskonzept, dass eine Stadt der „kurzen Wege“ vorsieht.

**A 04**

Mit dieser Bebauung gerade auch altengerechten Wohnraum zu schaffen, ist durch die unzureichende Anbindung an den ÖPNV nicht zu realisieren und stellt daher aus meiner Sicht nur einen Vorwand dar.

**V 01**

Aber egal ob altengerecht oder nicht, bei der Vielzahl und der Konzentration von neuentstehenden Wohnungen an dieser sensiblen Stelle Dörlaus ist eine immense Erhöhung des Individualverkehrs vorprogrammiert. Jedoch kann weder die Otto-Kanning-Straße, aber erst recht nicht der untere Heideweg und die Straße „Am Waldrand“ den zusätzlichen Verkehr verkraften.

**V 10**

Tempo 30 wird schon jetzt selten eingehalten, einseitiges Parken führt zum rasanten Vorbeifahren in die Lücken oder Fahren auf dem Fußgängerweg. Die Lage vor unserer Haustür ist oft sehr dramatisch. Das sichere Zur-Schule-Gehen oder Zur-Haltestelle-Gehen meiner Kinder ist nicht mehr gewährleistet.

Die Straße „Am Waldrand“ ist zu schmal und eine schnelle Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ist bei erhöhtem Verkehrsaufkommen nicht mehr machbar. Somit wird mit der Bebauung in diesem Maße auch gegen das Rettungsweegegesetz des Landes Sachsen-Anhalt verstoßen.

**B 03****B 06**

Zudem wäre es durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens eine unzumutbare Emissionsbelastung mit Lärm und Geruchsbelastung sowie eine Erhöhung der Immissionswerte über unzulässige Werte. Ich sehe meine Gesundheit und die meiner Kinder gefährdet, sichere Verkehrswege sind nicht mehr gegeben und all dies stellt eine starke Beeinträchtigung meiner Lebensqualität dar.

**V 03**

Das Parken wird nicht durch den Bau einer Tiefgarage oder Parkflächen auf dem Gebäude realisierbar sein.

Durch Zweitfahrzeuge und Besucherautos werden der Heideweg und die Otto-Kanning-Straße zugeparkt! Dies ist schon jetzt immer dann der Fall, wenn im Waldhotel Veranstaltungen oder Feiern sind bzw. an den Wochenenden. Ein Ausweichen der Anwohner auf den

**N 02-04**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

angrenzenden Parkplatz in der Heide wäre ein massiver Eingriff in die Heide als Erholungsgebiet und mehr noch als FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet, also nicht hinnehmbar.

**S 01**

Im erwähnten ISEK ist eine bevorzugte Entwicklung des Innenstadtbereiches vorgesehen und somit würde eine massive Bebauung im Heideweg auch diesem Punkt widersprechen.

**A 20**

In anderen Stadtrandgebieten, wie der Silberhöhe wird Wohnraum zurückgebaut und man will eine Waldstadt entstehen lassen. Warum zerstört man dann an anderer Stelle –hier in Dörlau- eine bestehende Waldstadt mit gewachsener, kleinstrukturierter offener Bebauung mit diesem Baukasten und der verdichteten, geschlossenen Bebauung und der überdimensionierten Anzahl an Wohnungen?

**E 01-03,  
O 01**

Gerade hier, durch die direkte Nachbarschaft der Heide, wäre es nicht angepasst und ortstypisch zu bauen. Man würde sonst beim Austreten aus der Heide auf eine Wand/ Mauer stoßen. Ich bitte Sie daher, die Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 vorzunehmen.

**2.2.2.75 Stellungnahme Nr. 477**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**E 05**

9. Um die Tragweite der nach Recht und Gesetz zu fällenden Entscheidung zu verdeutlichen, möchte ich Ihnen den genauen Wortlaut des hier zugrunde liegenden Gesetzestextes des Baugesetzbuches, §34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile vor Augen führen – insbesondere gemäß (1): Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...); das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Wie man sieht, ergeben sich allein hierheraus sechs wesentliche Aspekte deren ernsthafte Betrachtung und Beachtung eine Umsetzung des Projektes in der vorliegenden Form VERBIETET.

**M 01**

10. Deshalb ist auch eine „Festsetzung“ der Grundflächenzahl mit 0,4, welche dem früheren Bebauungszustand an diesem Ort in keiner Weise entspricht, nicht nachzuvollziehen.

**A 10**

11. Die immer dichtere Bebauung auch von Kröllwitz geht mit traurigem Beispiel voran, dass ursprünglich reizvolle, weil naturnahe und kleinteilig bebaute Siedlungsgebiete der Stadt so maßlos zugesperrt werden, dass deren ursprünglicher, vor allem ideeller Wert für Anwohner wie Besucher bald verloren gegangen sein wird –die Investoren interessiert das erkennbar wenig.

**W 06**

12. Den Verantwortungsträgern der Stadt ist diesbezüglich tatsächliches Augenmaß – ganz ohne den Blick trübende \$-Zeichen – sehr zu wünschen. Vielleicht auch im ehrenden Gedenken an einen Bür-

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

germeister der Stadt mit Namen RIVE, von dessen klugem und vorausschauenden Handeln bis heute alle profitieren - nicht nur ein paar Wenige, für die die Stadt Halle in erster Linie ein Renditeobjekt zu sein scheint.

**2.2.2.76 Stellungnahme Nr. 478**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**W 05**

Wir bitten um Freigabe des Geländes am Heideweg, für eine ortstypische Bebauung von Eigentümshäusern an private Bauherren!

**2.2.2.77 Stellungnahme Nr. 479**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 01**

Zu Punkt 7.:

Ich habe bereits vor zwei Jahren darauf hingewiesen, dass – damals bereits und heute noch verstärkt – die Verkehrssituation in der Straße am Waldrand unhaltbar ist.

Zu bestimmten Tageszeiten ist die Fahrt mit dem Auto von der Stadforststraße in Richtung Heideweg fast unzumutbar, da diese Fahrtrichtung als Parkspur benutzt wird, deshalb auf die Gegenfahrbahn ausgewichen werden muss und bei Gegenverkehr kaum ein Durchkommen ist. Diese Situation wird sich durch die vorgesehene Bebauung am Heideweg weiter verschärfen.

Nur ein grundhafter Ausbau der Straße ist eine Lösung, womit Ausbaubeiträge auf die Anlieger zukommen. Das muss den Betroffenen ehrlich gesagt werden. Diese Aussage des Dezernenten „es wird keine Straßenausbaubeiträge geben“ ist unehrlich, weil sie den gültigen Satzungen und gesetzlichen Regelungen widerspricht. Der Blumenauweg ist ein Beispiel dafür, wie es wirklich in der Stadt Halle diesbezüglich abläuft, denn dort wurden sogar entgegen des Stadtratsbeschlusses über die Beitragsfreiheit dieses Bauvorhabens von einigen Anliegern Ausbaubeiträge im fünfstelligen Bereich kassiert.

**2.2.2.78 Stellungnahme Nr. 480**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**BO 02**

Ich wünsche mir ein barrierefreies Erdgeschoss und funktionierende Gehwege bis zur Bushaltestelle.

**V 07**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.79 Stellungnahme Nr. 481**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die geplante Baumaßnahme passt sich überhaupt nicht in die ortstypische Bauweise von Dörlau ein. Ich befürchte ähnliche Baumaßnahmen rund um die Dörlauer Heide.

**E 04, O 01  
A 12**

**2.2.2.80 Stellungnahme Nr. 482**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Im gültigen Stadtentwicklungskonzept: „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (kurz ISEK), ist eine bevorzugte Entwicklung des Stadtinnenbereichs vorgesehen. Eine mit dieser Baumaßnahme erwirkte Verdichtung der Stadtrandgebiete entspricht nicht den Vorgaben des ISEK. Weiterhin wird im ISEK das Konzept einer Stadt der „kurzen Wege“ festgeschrieben. Mit der Anbindung Dörlaus durch den ÖPNV ist dies nicht realisierbar. Gerade für die geplante Nutzung für ältere Menschen ist der Weg zu den Haltestellen zu weit. Zudem sind die Abfahrtszeiten vor allem am Vormittag und am Spätnachmittag, sowie am Abend in zu großen Abständen.

**S 01**

**V 06**

**2.2.2.81 Stellungnahme Nr. 483**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Ich schließe mich vollumfänglich den Argumenten der BI an und möchte noch folgende Punkte ergänzen:

1. Die Verkehrssituation in der Otto-Kanning-Straße ist schon jetzt nicht haltbar, 30km/h ist in der Straße eine selten eingehaltene Beschränkung, durch die einseitige Parkregelung „rasen“ die Verkehrsteilnehmer, um die wenigen Lücken zu überspringen. Rechts vor Links wird nicht beachtet, teilweise wird über den Fußweg gefahren. Mit dem Zuwachs an PKW wird sich das noch verstärken.

**V 01**

**E 05**

2. Beim Bau unserer Häuser 1996 wurden uns viele Dinge vorgeschrieben: Häuserflucht, Dachneigung, Ziegelfarbe, 2 Stellplätze etc. – all das scheint nicht mehr zu gelten. Warum wird hier mit zweierlei Maß gemessen? Darf die GWG anders bauen als der „Normale Bürger“?

**W 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.82 Stellungnahme Nr. 484**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Dörlau ist eines der wenigen idyllischen Dörlfer im Stadtrandgebiet. Mein Mann und ich sind viel in Dörlau bei unserem Sohn. Wir würden uns wünschen, dass Dörlau den vorhandenen dörlflichen Charakter behält. Die Baumaßnahme ist deutlich zu groß.

**O 01  
E 04  
E 03**

**2.2.2.83 Stellungnahme Nr. 485**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Als ich während meines Studiums im Waldhaus in Dörlau gewohnt habe, war Dörlau ein Dorf. Heute ist es vorwiegend auch noch so, und ich wünsche mir, dass es in Zukunft auch so bleibt. Die vorgesehene Baumaßnahme ist deutlich zu groß.

**E 04  
E 03**

**2.2.2.84 Stellungnahme Nr. 486**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Der verwehrloste Zustand des Hechtgrabens im Bereich „Einmündung Hassegraben“ ist unverantwortlich. Der Hinweis seitens der Stadt „Eingeschränkter Zugang“ wurde zusätzlich durch Baugenehmigungen aus den 90er Jahren herbeigeführt.

**Ew 03**

**2.2.2.85 Stellungnahme Nr. 487**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die Baumaßnahme ist viel zu verdichtet und zu groß, des Weiteren sehe ich durch die Zunahme des Verkehrs eine Gefahr für meine Kinder.

**E 03, M 01  
V 01**

**2.2.2.86 Stellungnahme Nr. 488**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****E 03**

Ich bin gegen die Baumaßnahme, da die Bebauung zu groß und zu umfangreich ist.

**2.2.2.87 Stellungnahme Nr. 489**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**G 02**

Lieber ein örtliches Ärztehaus für Dörlau und Umgebung.

**2.2.2.88 Stellungnahme Nr. 490**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Weitere Ergänzungen zu den Punkten 1-6:

Bebauungsplan:

**M 01**

Im Bebauungsplan steht unter 3.1 – Begrenzung der Bebauung auf ein für die Umgebung verträgliches Maß. Davon kann keine Rede sein. Die vorigen Gebäude hatten Satteldächer und waren viel niedriger. Die jetzige Planung nimmt keine Rücksicht auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und steht im Widerspruch zum Umweltbericht.

**O 01****N 02****R 03**

In der Einwohnerversammlung am 28.10.2013 wurde von allen Anwohnern aus Dörlau das vorliegende Konzept abgelehnt. Dies wird auf Seite 9 nicht erwähnt. Die nachfolgende Aussage, dass das Projekt eine Bereicherung für die unmittelbaren Anwohner bringt, entbehrt jeder Grundlage. Auch die weitere Ausführung auf Seite 9, dass auf die Anregungen in wesentlichen Teilen eingegangen sei, ist nicht zutreffend.

**A 10****R 02**

Seite 11:

**E 01****E 04**

Die ergänzende Bebauung muss dem vorhandenen kleinteiligen dörflichen Siedlungscharakter entsprechen, ist nicht erfüllt. In Dörlau gibt es keine Flachdächer und Gebäude dieser Größenart. Anpassen heißt, dass die neuen Gebäude nicht prägend sein dürfen und die vorhandene Bebauung eingegangen sei, ist nicht zutreffend.

Seite 22:

**M 02**

Die Erfüllung der Mindestanforderung steht nicht für das Wohngebiet und nur unter Ausnutzung aller Ausnahmemöglichkeiten, die doch sehr fraglich sind und von den Einwohnern abgelehnt werden, solle man nicht bauen.

Seite 46 Landschaftsbild:

**N 17**

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sei nicht gegeben. Der Umweltbericht in der Tabelle auf Seite 12 kommt zu

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

einer ganz anderen Aussage – eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild liegt vor.

**V 08**

Die Ausfahrt zum Waldrand ist viel zu nahe an der Kurve und stellt eine Gefährdung des Verkehrs dar. Plötzliches Bremsen und Auf-fahrnfälle werden die Folge sein, zumal die Kurven jetzt schon recht eng sind.

**Ew 04**

Zum Wasserproblem ist anzumerken, dass bei Starkregen das Wasser schon jetzt in der Otto-Kanning-Straße schlecht abläuft und zum Teil über die Bordkante von der Straße in die Gebäude läuft.

**V 09**

Da in Dörlau viel mit dem Fahrrad gefahren wird, sollte ein Fahrradweg nicht so formell abgelehnt werden.

**2.2.2.89 Stellungnahme Nr. 491**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**S 01**

9. Als Geschäftsführer eines bedeutenden Forschungsinstitutes in Halle (Leibniz-Inst.) finde ich es bedauerlich, dass immer mehr Stadtteile verdichtet werden. Dadurch wird es immer schwerer Anwärter auf gehobene Positionen adäquate Wohnviertel zu zeigen. Wenn nach dem Paulusviertel und Heide-Süd jetzt auch Dörlau „verblockt“ wird, ist dies ein Standortnachteil. Hochwertige Einzelbebauung ja, Blocks mit größer 2 Stockwerken sind dagegen abschreckend.

**M 01****A 10****A 09****2.2.2.90 Stellungnahme Nr. 492**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Wiegand,  
Bitte nehmen Sie die vielen Einsprüche gegen diese Monster-Block-Bebauung ernst! Die Argumente, die dagegen sprechen, sind fundiert, logisch und lassen eigentlich nur einen Schluss zu!  
Wir wollen das nicht in Dörlau und werden auch weiter dagegen kämpfen.

**A 10, R 02**

P.S.: Ich finde es mehr als fragwürdig, dass Herr Stäglin als ehemaliger HWG Vorstand jetzt Dörlau verschandeln will!

**A 22****2.2.2.91 Stellungnahme Nr. 493**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****E 02**

Die Hinterlandbebauung in Dörlau darf nicht erlaubt werden. Das würde den grünen Charakter des Stadtteils völlig zerstören.

**2.2.2.92 Stellungnahme Nr. 494**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 10**

9. Die Otto-Kanning-Straße ist schon jetzt schwer in beiden Richtungen befahrbar, da eine Seite mit parkenden Autos voll ist und man somit häufig ausweichen & warten muss, wenn Verkehr entgegenkommt. Bei der geplanten Art der Bebauung würde der Verkehr erheblich ansteigen und damit auch die damit verbundenen Probleme.

**2.2.2.93 Stellungnahme Nr. 495**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 04**

9. Das Konzept „altersgerechtes Wohnen“ setzt m. E. auch eine dementsprechende Infrastruktur in Wohnnähe voraus, die nicht gegeben ist.

**2.2.2.94 Stellungnahme Nr. 496**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**Ew 01  
Ew 04  
Ew 09**

9. Schon jetzt ist das Schmutz- und Oberflächenwassersystem total überlastet

Bei stärkerem Regen (nicht Starkregen!!!) schießt das Regenwasser am Waldrand, in der letzten Kurve zur Kreuzung Waldstraße, aus den Gullys und ergießt sich in umliegende Grundstücke – inklusive Fäkalien.

**A 14, B 06  
W 02**

10. Durch zunehmende Bebauung und dem damit zunehmenden Verkehr sinken gleichermaßen Lebensqualität wie auch Bodenrichtwerte.

**V 04**

11. Durch die Baumaßnahmen wird der Waldrand nebst Otto-Kanning-Straße extrem belastet. Auswirkungen der Beanspruchung waren schon bei dem Abbruch des Heideschlösschens (das war die Bestandsimmobilie) erkennbar, es ist unklar wer die Straßensanierung bezahlt.

**A 20**

12. Dieses Bauvorhaben führt zu einer weiteren Verdichtung der Ortslage: man kann dieses Projekt in den Hochhausbereinigten Randlagen von Halle-Neustadt hervorragend realisieren – auch hier ist der Stadtforst zur Erholung in unmittelbarer Nähe, und hier, aber

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

auch nur hier (nochmals: in Halle-Neustadt) fügt sich das Projekt in die Ortslage ein.

**2.2.2.95 Stellungnahme Nr. 497**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- 9. Abstandsflächen sind nicht eingehalten.
- 10. Hinterlandbebauung (2.Reihe) ist in Dörlau nicht zulässig.
- 11. Widerspricht dem in den 90er Jahren von Dr. Bußmann entwickelten und vom Stadtrat beschlossenen Nahverkehrskonzept!
- 12. Kein Privatmann dürfte so bauen

**BO 01**  
**E 02**  
**V 14, V 06**  
**W 06**

**2.2.2.96 Stellungnahme Nr. 498**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Durch die starke Bebauung im Nachtigallenweg in den letzten Jahren (viel versiegelte Fläche) entstehen ständig Wasserstellen (bei Starkregen, Biotop auf dem Grundstück des ehemaligen Steinmetzbetriebes, dieses drückt auf alle noch kleinen freien Flächen, Bäume und Hecken stehen im Wasser und sterben zum Teil ab).  
Eine Tiefgarage mit diesen Ausmaßen verursacht extrem hohe Kosten, Lärm, Erschütterungen usw. (wasserdichter Spundwandvorbau – Gefahr hydraulischer Grundbruch, weiße Wanne).  
Wir bezweifeln stark, dass diese Auswirkungen auf das Vorhaben ausreichend berücksichtigt wurden.

**Ew 01**  
**Ew 05**  
**Ew 02**  
**B 01, B 06**

**2.2.2.97 Stellungnahme Nr. 499**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

5 a.) Die regelmäßige Pflege des Hechtgrabens kann nicht immer gewährleistet werden, so droht eine Verschlammung des Grabens und der Rigolen und damit eine Reduzierung der Wasseraufnahme.

**Ew 03**

b.) Die über Jahre ansteigende Regenwasseranbindung der zulaufenden Straßen zur Otto-Kanning-Straße (Dr. H. Litten, Hufelandstraße) führte zu einem höheren Regenwasseranfall, der ab Heideweg in einem offenen Graben abgeleitet wird. Durch weitere Anbindungen könnte das Grabensystem weiter kollabieren: hydraulisches Gutachten fehlt, ansonsten zukünftig nasse Gebäude.

**Ew 04**

**Ew 01**  
**Ew 02**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.98 Stellungnahme Nr. 500**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 13**

Es sollte mehr für Wohnzwecke der bisherige Leerstand an Wohnungen in Halle-Neustadt genutzt werden.

**2.2.2.99 Stellungnahme Nr. 501**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Zu 7:

Zusätzlich weise ich auf den wesentlich erhöhten Parkplatzbedarf für die geplante Arztpraxis hin. In Verbindung mit dem Parkplatzbedarf durch Kunden des Waldhotels, insbesondere bei Veranstaltungen, kann es zu einem Verkehrskollaps im Wohngebiet kommen.

**V 11****V 03****2.2.2.100 Stellungnahme Nr. 502**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**A 09, O 01**

Einfamilienhäuser würden besser in das Bild passen.

**2.2.2.101 Stellungnahme Nr. 503**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 01**

Der zu erwartende zusätzliche Kfz.-Verkehr wird sich vorwiegend in der Richtung Stadt bemerkbar machen. Der Heideweg ist weniger betroffen, vielmehr der „Am Waldrand“ mit seinen mehrfachen 90° Kurven (bei geringer Fahrbahnbreite) und schlechter Fahrbahndecke, dazu (bisher) meist einseitig vollgeparkt. Da gibt es sicher Probleme!

**V 03****2.2.2.102 Stellungnahme Nr. 504**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**B 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Ich fühle mich durch diese Bebauung direkt betroffen und bedroht, da unsere Eigentumswohnung und das damit verbundene (unleserlich) baulichen Schaden nimmt, die Sicht erheblich einschränkt.

- An Wert verliert
- Die Verwässerung unseres Eigentums droht!
- Der ökologische Schaden ist nicht absehbar! GWG soll in Neustadt weiterbauen und nicht abreißen, da ist genug Platz!

**B 03**  
**W 02**  
**Ew 02**  
**N 02**  
**A 20**

**2.2.2.103 Stellungnahme Nr. 505**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Dieser schwachsinnige Bebauungsplan ist gegen Umwelt, Mensch und Tierwelt!! Und weil sich eine Handvoll Menschen eine neue Bleibe suchen.....

10. Es ist rücksichtslos und verantwortungslos gegenüber der Anwohner und Bürger in Dörlau.

11. Das Konzept angeblich für altersgerechtes Wohnen, geht voll daneben, da keine Infrastruktur für diese Altersgruppe vorhanden ist und sein wird!

**A 10**  
**A 06, N 02**  
**E 05**  
**A 04**

**2.2.2.104 Stellungnahme Nr. 506**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Ich wende mich gegen die Bevorteilung von finanzkräftigen Partikularinteressen zu Lasten der Allgemeinheit in Dörlau. Warum muss jeder grüne Fleck zubetoniert werden? Tut mir leid, das verstehe ich nicht.

**W 06**

**2.2.2.105 Stellungnahme Nr. 507**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Durch die Verdichtung und Ausnahmeregelungen kommt es zum Wertverlust der Nachbarschaftsgrundstücke mit Eingriffen in meine Lebensplanung und Rentenvorsorge über den Wertverlust der Immobilie.

10. Nach 30 jährigem Wohnen in Halle-Neustadt bin ich für viel Geld nach Dörlau gezogen. Ich fordere die Bebauung so zu planen, dass Halle-Neustadt nicht nach Dörlau gebaut wird.

11. Bisherige Planungs- und Genehmigungsfehler werden nicht korrigiert, wenn man sie wiederholt.

12. Die Hinterlandbebauung muss unterbleiben, stattdessen kann

**W 02**

**A 10**

**R 04**

**E 02, V 12**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

dort eine Stellfläche für den ruhenden Verkehr der neuen Anwohner entstehen.

**2.2.2.106 Stellungnahme Nr. 508**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Ich fühle mich durch diese Bebauung direkt betroffen und seelisch bedroht, weil die Wohn- und Lebensqualität enorm sinkt. Da unsere Eigentumswohnung und das damit verbundene Sondereigentum Schaden nimmt und durch den Bau der Tiefgarage die Vernässung unseres Eigentums droht. Dadurch verliert unsere Immobilie an Wert.

10. Ich fordere eine Bebauung wie sie die Grundbücher der Anlieger ausweisen. Auszug aus dem Grundbuch/ zweite Abteilung; Lasten und Beschränkungen von „gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden. Vielmehr muss der Charakter einer Villenkolonie gewahrt bleiben“.

11. Ich bin gegen eine Bebauung des Flurstücke 283 Halle Dörlau (Hinterland).

**B 06  
A 14  
B 01  
Ew 02**

**R 10**

**E 02**

**2.2.2.107 Stellungnahme Nr. 509**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Zunehmender Verkehr, wenig Parkflächen

10. Jetzt schon überlastete Durchgangsstraßen.

11. Oberflächenwasser bedroht uns schon im oberen Bereich des Heideweges/ Hechtgraben

12. Schlechte Gehwege

**V 01, V 12  
V 05  
Ew 04**

**V 07**

**2.2.2.108 Stellungnahme Nr. 510**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Grundstücke und Immobilien in Dörlau verlieren durch dieses Vorhaben an Wert.

10. Regreßforderungen können auf die Stadt Halle zukommen, wenn die veränderte Hydrologie zu einer Erhöhung des Grundwassers führt.

**W 02**

**Ew 01-06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.109 Stellungnahme Nr. 511**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Immobilien in Dörlau verlieren an Wert.

**W 02****2.2.2.110 Stellungnahme Nr. 512**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die GWG hat genug Freiflächen in Halle-Neustadt und in Heide-Nord. Dorthin könnte diese ihre Plattenbauten hinsetzen, anstatt das Dörlau zu verschandeln.

10. Es ist eine Zumutung für alle Dörlauer Bürger, hier unmittelbar am Waldrand, wo die Heide-Wanderer vom Landbergweg kommen, solche Plattenbauten hinzusetzen. Die Natur ist für alle Zeiten kaputt gemacht.

**A 20****N 01****N 04****2.2.2.111 Stellungnahme Nr. 513**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Durch das Bauprojekt befürchte ich eine deutlich stärkere Verkehrsbelastung in der Otto-Kanning-Straße, Heideweg und Nebenstraßen. Dies widerspricht der dörflichen Atmosphäre, die ich für mein Leben bewusst gewählt habe. Ich empfinde das als massive Störung meiner Lebensqualität.

**V 01****E 04****A 14****2.2.2.112 Stellungnahme Nr. 514**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Wie kommt es, dass man dem Investor Walter die Heidefeld-Bebauung (Heideweg-Otto-Kanning-Straße) verboten hat? Dem Investor Kuhn Haus eine 3-4 geschossige Bebauung nicht genehmigt hat? Messen die Herren Ihrer Genehmigungsbehörde mit unterschiedlichem Maßstab?

Wieso werden im Zuge der Vorplanung keine Hydraulischen und andere wichtige Gutachten eingeholt. Aus meiner praktischen Tätigkeit im Bauwesen der Stadt Halle wären das normale Vorgänge im Zuge der Vorbereitung von Baustandorten und deren Umsetzung (Brau-

**R 12****Ew 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

hausstraße und andere innerstädtische Standorte).

**2.2.2.113 Stellungnahme Nr. 515**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Beim Bau meines Hauses hatten wir große Probleme mit dem Schichtenwasser. Wenn das Bauvorhaben umgesetzt wird, ist mit einer unkontrollierten Vernässung der abhängigen alten Teile von Dörlau zu rechnen. Eine solche Situation würde eine erhebliche Wertminderung meines Grundstückes und Hauses bedeuten. Dafür werde ich die Entscheidungsträger gerichtlich zur Verantwortung ziehen! Lassen Sie das Projekt und den Bebauungsplan fallen! Bauen Sie dort einen richtigen Spielplatz.

**Ew 01-02****W 02****N 05****2.2.2.114 Stellungnahme Nr. 516**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Grundfläche der einzelnen Gebäude zu groß.
10. Zu hoher Versiegelungsgrad mit Einleitung im Hechtgraben – Kapazitätsproblem, zumal abschließendes Gutachten aussteht
11. Ortsuntypische Bebauung (u.a. Flachdach, Geschosshöhe, i.V.m. Aufschüttung für Tiefgarage
12. Belastungen für Verkehrsraum – erstens durch Baumaßnahmen, zweitens späterer ruhender Verkehr

**M 01**  
**Ew 01, Ew 05**  
**E 01**  
**E 03-05**  
**V 01, V 04**  
**V 03**

**2.2.2.115 Stellungnahme Nr. 517**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Zusätzlich zu erwarten wäre wahrscheinlich die Überforderung des öffentlichen Verkehrssystems, sodass weitere Baumaßnahmen oder noch höhere Verkehrsaufkommen zu erwarten sind.
10. Das Bebauungsverfahren bedeutet, dass ein naturbelassenes Gebiet, das zur Förderung der Lebensqualität in Dörlau dienen und entsprechend genutzt werden sollte, ohne angemessenen Ausgleich, dieser Funktion entrissen wird. Eine gute Variante wäre die Einrichtung eines kleinen Jugendtreffpunktes an dieser Stelle oder die Erweiterung des Heide-Naturpfades zum Hechtgraben und dessen Vernässungszone.
11. Ich hoffe, dass ich als Anwohnerin ein Recht auf Mitbestimmung bekomme.

**V 01****E 05****N 02, N 05****R 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.116 Stellungnahme Nr. 518**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Eine derartige Verdichtung (klein Halle-Neustadt) gegenüber einem FFH-Gebiet (Heide) ist nicht zukunftsweisend und dient keiner Stadtentwicklungsplanung.

**M 01  
N 03****2.2.2.117 Stellungnahme Nr. 519**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Eine solche Stadtentwicklung bewegt mich dazu, auf keinen Fall zurück nach Halle zu ziehen!

**A 10****2.2.2.118 Stellungnahme Nr. 520**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Der für die geplanten Wohneinheiten zugrunde gelegte Stellplatzschlüssel für KFZ ist unzureichend. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des öffentlichen Verkehrsraum bzw. der dort vorhandenen Parkplätze. Nur eine Reduzierung des Bauvorhabens in puncto Wohneinheiten/ Bewohnerzahl kann dies verhindern.

**V 12****2.2.2.119 Stellungnahme Nr. 521**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. In Dörlau ist eine 3-geschossige Bauweise (Vollgeschosse) nicht ortstypisch. Auch wenn dies als Staffelbau geschieht, fügt es sich in keinsten Weise in das Ortsbild von Dörlau ein.

10. Die zu erwartende Mehrbelastung der um das Baugebiet liegenden Straßen durch den Bau selbst und dann durch die Bewohneranzahl – entsprechenden Fahrzeugen – führt zur weiteren Verschlechterung des bereits desolaten Zustandes dieser.

**M 01  
O 01****V 01****2.2.2.120 Stellungnahme Nr. 522**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellung-

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

nahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**V 01**

9. Das vorgesehene Bauprojekt berücksichtigt in keiner Weise die vorliegende Verkehrssituation, nämlich die enge kurvenreiche Straße mit nur einseitigem Gehweg.

**V 15**

10. Während der Bauzeit erhöht sich die Gefährdung der anderen Verkehrsteilnehmer, vor allem Radfahrer und Fußgänger, um Vielfache.

**Ew 01-02**

11. Es gibt keine handfesten und aktuellen Aussagen zur Entwicklung des Wasserhaushaltes in Dörlau – somit wird mein Wohneigentum gefährdet!

**A 10**

12. Das vorgesehene Bauprojekt zeugt von Willkür und Gewinnstreben, nicht aber von einer umweltbewussten und verantwortungsvollen Planung.

**N 01****2.2.2.121 Stellungnahme Nr. 523**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**R 08**

9. Das Bodengutachten basiert auf den aufgeführten Unterlagen zum damaligen Planungsstand 12.02.2013, 5 Baukörper entlang des Heidewegs. Nach meiner Meinung ist es für diese überdimensionale Bebauung nicht relevant.

**V 03, V 11**

10. Durch die geplante Arztpraxis verschärft sich die Parksituation erheblich. Jetzt zusehen in der Otto-Kanning-Straße 12 während der Sprechstunde.

**E 01**

11. Eine angepasste Bebauung kann erreicht werden, durch Baukörper wie sie am Hubertusplatz entstanden sind.

**V 12**

12. De Fakto, 1,5 Fahrzeuge pro Wohnung ist unreal. Mehrfachbesitz- und Besucherfahrzeuge

**Ew 05**

13. Um mit Flachdächern Niederschlagswasser zu regulieren fehlen Beweise.

**E 03**

14. Abschließend möchte ich feststellen, dass die Bebauung entschieden zu groß ist.

**2.2.2.122 Stellungnahme Nr. 524**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**Ew 02**

9. Als Anlieger habe ich die große Befürchtung, dass durch die Art der Bebauung – Großblockbauweise – eine Vernässung unser Eigentum zerstört.

**E 03**

10. Wo bleibt die Aufsicht und Kontrolle des Umweltschutzes, damit die großen Baumbestände nicht vernichtet werden.

**N 01, N 14**

11. Die GWG soll lieber in Halle-Neustadt diese Bauweise weiterfüh-

**A 20**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

ren, da ist genug Platz – aber nicht den Heiderand in Dörlau!

**2.2.2.123 Stellungnahme Nr. 525**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Die Häuser sind von der Grundfläche her immer noch zu groß und zu hoch! Bei anderen Baumaßnahmen, wie z.B. Straßenneubau in Dörlau mit verbundener Schotterung der Fußwege (in anderen Stadtgebieten wurden Fußwege exklusiv ausgebaut- siehe Lettin) wurde mit „Erhaltung des ländlichen Charakters“ argumentiert. Wenn es darum geht Kosten zu sparen, bedient sich die Stadt gern dieses Argumentes. Bei dem geplanten Bauvorhaben Heideweg geht es der Stadt und dem Bauträger nur um die Erzielung des höchstmöglichen Gewinnes und nicht um Einvernehmen mit den Dörlauer Bürgern. Im Übrigen sehe ich die geplante Bauzeit von 2 Jahren als nicht realistisch an.

In dem in der Alfred-Oelsner-Straße gelegenen Baugebiet mit ca. einem Dutzend Häusern wird bereits im 4. Jahr gebaut und es ist anscheinend noch nicht gelungen, alle Grundstücke zu vermarkten. Was das an Baulärm und –schmutz für die bereits dort wohnenden jungen Familien mit Kindern und die Anlieger bedeutet, interessiert Sie wohl kaum

**M 01  
E 03**

**V 07**

**W 06  
B 02**

**2.2.2.124 Stellungnahme Nr. 526**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Durch die beabsichtigte Bebauung sehe ich das Landschaftsumfeld im betroffenen Ortsgebiet erheblich gestört. Auf nur ca. 8000m<sup>2</sup> Grundfläche sollen ca. 5% (39 WE) des IST-Bestandes an WE in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Dies ist mit einem Versiegelungsgrad von 50% verbunden. Obwohl dieser Wert rechtlich zulässig ist, weicht die GFZ vom Umfeld erheblich ab. Ursache dafür sind die Grundrissmaße der Bauwerke, die erheblich über den umgebenden Bauten liegen und von ortstypischer Bebauung abweichen. Auch wenn die 2003 beschlossene Erhaltungssatzung Nr. 44 für dieses Baugebiet nicht gilt, sollte sich der Bauherr an die dort genannten ortstypischen max. 2-geschossigen Bebauung orientieren, damit der dörfliche Charakter von Dörlau nicht unwiederbringlich zerstört wird.

Im Übrigen erschließt sich mir nicht, warum ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Gemarkung Dörlau umgesetzt werden.

**O 01**

**M 01**

**E 05**

**E 04**

**N 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.125 Stellungnahme Nr. 527**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Dörlau darf seinen individuellen Charakter nicht verlieren und keinen falls zu einem gesichtslosen Satellitenstadtteil von Halle werden.
10. Wir sind für einen geregelten Wohnungsbau in Dörlau, aber mit Augenmaß und behutsamer Anpassung an die Heidelandschaft. Die geplante Großblockbauweise, ähnlich wie in Halle-Neustadt und Heide-Nord, lehnen wir ab.
11. Wir fordern das Selbstbestimmungsrecht der Dörlauer Einwohner über ihr Wohnumfeld und sind entschieden dagegen, das Wohnungsunternehmen, wie die GWG, aus rein kommerziellen Interessen dieses Recht ignorieren.

**E 04**  
**E 03, E 05**  
**O 01, N 01**  
**R 03**  
**W 06**

**2.2.2.126 Stellungnahme Nr. 528**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Das geplante Bauvorhaben steht im Widerspruch zum ISEK. Hier ist eine Stärkung des Innenstadtbereichs vorgesehen. Eine Verdichtung der Randlage ist nicht formuliertes Ziel der Stadtplanung.
10. Im Bereich der zukünftigen Bebauung kommt es jetzt schon zu erheblichen Verkehrsbehinderungen durch parkende Autos. Ich fordere ein Parkverbot im Bereich der Heide und die Schaffung von 2 Parkmöglichkeiten je Familie auf dem Grundstück der Neubebauung.
11. Durch die neue Bebauung wird eine neue Siedlung geschaffen. Auch wenn diese irgendwann dem Baurecht entspricht, erfüllt sie nachbarliche Interessen und Grundbedürfnisse nicht. Die Baumaßnahme verändert Dörlau, zerschlägt funktionierende Strukturen und steht im Widerspruch mit dem Wunsch der übergeordneten Mehrheit der Dörlauer, weiterhin im dörflichen Charakter Dörlaus zu leben.

**S 01**  
**V 03, V 12**  
**E 01**  
**R 03**  
**E 04**

**2.2.2.127 Stellungnahme Nr. 529**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

- Weiterhin ist die jetzige Überlastung durch den Autoverkehr in Dörlau schon nicht mehr zu vertreten. Die Straßen sind nur noch „Einbahnstraßen“, da diese einseitig zugeparkt sind.
- In Dörlau prägen Ein- und Zweifamilienhäuser das Bild, hiermit wurde auch dies zerstört und dann noch direkt am Eingang der Dörlauer Heide.

**V 01**  
**A 09**  
**E 05, V 03**  
**O 01**  
**N 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.128 Stellungnahme Nr. 530**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Ich bin strikt dagegen solche großen Häuser so eng hier zu bauen. Der dörfliche Charakter muss erhalten bleiben. Soll denn unsere Natur und Umwelt dem Gewinn der GWG geopfert werden? Es können viel besser und umweltverträglicher einige Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser dort stehen, das passt hierher.

**E 03-04  
M 01, N 02  
A 09**

**2.2.2.129 Stellungnahme Nr. 531**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Warum hält die Stadt Halle unbedingt an einer Bebauung eines so großen Komplexes mit so hohen Häusern direkt am Eingang zur Heide fest, wenn ein ganzes Dorf dagegen ist?

10. Solch ein Verkehrsaufkommen kann man nur einschätzen, wenn man sich täglich durch geparkte und entgegenkommende Autos schlängeln muss.

**R 03  
N 01  
V 01  
V 03**

**2.2.2.130 Stellungnahme Nr. 532**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

9. Die Gebäude sind noch immer viel zu groß, einfach überdimensioniert für dieses Grundstück. Halle-Neustadt Architektur bitte nach Halle-Neustadt, dort gibt es freie Bauflächen.

10. Schwerwiegende Probleme wird es beim „ruhenden Verkehr“ geben. Da helfen auch keine Verkehrszählungen. Besucher oder auch Bewohner werden nicht sämtlich in der Tiefgarage Platz finden, wohin damit? (Die heutige Situation ist gegenüber dem Waldviertel in der Otto-Kanning-Straße zu sehen, da ist oft kein Durchkommen).

11. Stoppen Sie dieses Bauvorhaben in seiner Dimension! „Abspecken genügt nicht!“

**M 01, A 20,  
E 03**

**V 03  
V 10, V 12**

**R 03**

**2.2.2.131 Stellungnahme Nr. 533**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

**B 04**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

## 9. Gartenanlagen Heideweg

**2.2.2.132 Stellungnahme Nr. 534**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Ich schließe mich hiermit in vollem Umfang der dargestellten Argumente an.

**s. Nr. 2.2.2.1****2.2.2.133 Stellungnahme Nr. 535**

Die o.g. Person hat über die unter 2.2.2.1 abgewogenen Stellungnahme hinaus, weitergehend eine Stellungnahme mit dem folgenden zusätzlichen Inhalt abgegeben:

Aufgrund der oben genannten Punkte, stimmen auch wir die Bewohner der [anonymisiert] gegen die Monsterbauten laut Bebauungsplanverfahren 162, Heideweg.

**A 10**

**Die folgenden Personen haben Einzelstellungennahmen abgegeben.**

**2.2.2.134 Stellungnahme Nr. 536**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

**Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 162, Heideweg**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren aus folgenden Gründen:

Ich fühle mich durch diese Bebauung direkt betroffen und seelisch bedroht, weil:

- die Wohn- und Lebensqualität enorm sinkt
- ich physischen und psychischen Schaden nehme
- die Konflikte nicht ausreichend von der Stadt / Investor kommuniziert wurden
- die Stadtverwaltung wie der Investor nicht auf die Situation vor Ort und auf die Anlieger/Bürger von Dörlau und somit auch nicht auf mich als Individuum eingehen
- ich durch Fehler in den ausgelegten Unterlagen getäuscht wurde
- Informationen bewusst vorenthalten wurden
- sich für mich als direkter Nachbar des geplanten Vorhabens unzumutbare nachbarliche Nachteile und Einschränkungen ergeben

**A 14**

**R 02, R 08  
R 02, R 08  
A 06  
R 08  
B 06, A 15**

Ich fühle mich durch diese Bebauung direkt betroffen und bedroht, da unsere Eigentumswohnung und das damit verbundene Sondereigentum

- baulichen Schaden nimmt
- die Sicht überdurchschnittlich eingeschränkt wird
- die Sonneneinstrahlung vermindert wird. Aufböschung, Gebäudehöhe plus zusätzliche Aufbauten zu Verschattung, Bemoosung, und Feuchteschäden führen.
- massiv beeinträchtigt wird
- an Wert verliert
- die Verwässerung unseres Eigentums droht
- der ökologische Schaden nicht abzusehen ist
- die Auswirkungen auf Nachbarn und angrenzende Bereiche in den Gutachten nicht berücksichtigt sind
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt wurde.
- 

**B 01  
B 03  
A 14, E 03,  
M 03, B 07  
W 02  
Ew 01-02,04-  
05; N 01-04  
B 01-03,  
B 06-07  
N 10**

Ich bin gegen:

- die Bebauung des Flurstücks 283 in Halle-Dörlau (Hinterland)
- eine Bebauung in 2. Reihe
- eine Aufschüttung. Das natürliche Gefälle muss für alle Bauvorhaben eine Linie bilden. Im vorliegenden Fall von 90,2 nach 87,0.
- eine ortsuntypische Bebauung
- eine Bebauung höher als 2 Etagen + Dachgeschoss

**E 02**

**M 03  
O 01  
E 03, M 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

- eine derartige Verdichtung am Ortsrand
- eine geschlossene Bebauung
- eine Versiegelung der Fläche von mehr als 40%
- die Einbeziehung des Waldparkplatzes als anrechenbare Stellfläche für die vorgesehene Bebauung
- den Eingriff in das FFH Gebiet. Dieses findet bei der östlichen Bebauung (Straße Am Waldrand) keine Berücksichtigung.
- Die geplante Tiefgarage von 70 Länge.

**M 01, M 04  
M 02****V 13  
N 03**

Ich fordere:

**E 05**

- ein Beweissicherungsverfahren vor, während und nach der geplanten Baumaßnahme für Anwohner und Infrastruktur.
- die Sicherung der Ver- und Entsorgung
- eine Untersuchung der zu erwartenden hydro(-geo)logischen Veränderungen
- die Ablehnung von Ausnahmegenehmigungen, welche eine Versiegelung der Fläche über den GRZ von 0.4 ermöglichen
- die Ablehnung von Ausnahmegenehmigungen, welche eine Überhöhung in der Bebauung vorsehen
- den Bezugspunkt NHN 87,0 am Hechtgraben und nicht NHN 90,2 am Waldparkplatz als Grundlage für die Planung einer Bebauung
- die verkehrstechnische Erschließung
- die Berücksichtigung der Stellungnahme von AHA vom 1.11.2013, welche Ihnen vorliegt
- eine schriftliche Versicherung, dass der Ausbau der Straße nicht zulasten der Anlieger erfolgt
- eine Bebauung entlang der Straße Heideweg. Eine Hinterlandbebauung ist ortsuntypisch und darf nicht erfolgen!
- eine Bebauung, wie sie die Grundbücher der Anlieger ausweisen.

**A 03  
W 04, V 01****Ew 01- 05  
M 02  
M 01, M 03****M 03  
V 01, W 04****[s.Anhang unten]  
W 04**

Auszug aus dem Grundbuch / Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

**E 02**

„Gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden, vielmehr muß der Charakter der Villenkolonie gewahrt bleiben. Auch dürfen auf den Grundstücken Kleinhaussiedlungen nicht errichtet werden. Für die Dörlauer Hartsteinfabrik GmbH in Halle a. Saale, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.November/25.September 1922 eingetragen am 6. Dezember 1922 und mit dem belasteten Grundbesitz zur Mithaft hierher übertragen am 05.05.1998.“

**R 10**

- eine weiterreichende Untersuchung der wasserführenden Schichten
- eine normale Bebauung nach Baurecht §34
- die Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 162
- die ortsübliche Flächenzahl nicht zu überschreiten
- eine offene Bebauung. Geschlossene Baukörper sind ortsuntypisch und dürfen nicht genehmigt werden.
- das Umfeld ausreichend zu untersuchen. Die beigebrachten Gutachten beziehen sich nicht auf die vorgestellte Bauplanung, sind in Teilen unwahr und berücksichtigen nicht die Nachbarn, konkret mich als Anlieger/Eigentümer.
- die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Flurstücken 282/2-4, 289.
- eine ausreichende Berücksichtigung des Wasser-, Abfall- und des Immissionsschutzrechtes. Die diesbezüglichen Darstellungen von Landschaftsplänen beziehen sich nicht auf die Pläne des vorgestellten Bauvorhabens.
- den Erhalt der Bäume. Die Klimaregulierung durch Schatten im Sommer und durch die Sauerstoffgewinnung in der Nacht ist für meine Gesundheit ausgesprochen nötig. Die Beobachtung der vielen Kleintiere, bis hin zu den geschützten Libellenarten brauche ich wie die Luft zum Atmen. All dies trägt zu meiner seelischen Gesundheit bei und darf durch die Bauplanung und Bebauung nicht gefährdet werden. All dies ist bisher nicht berücksichtigt.

**Ew 01  
E 05****M 02  
M 04  
R 08, B06****BO 01  
N 02  
N 10****N 14  
N 02  
B 06, B 03  
N 07, A 14**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Ich erhebe Einspruch, weil folgend aufgeführte Punkte nicht oder unzureichend berücksichtigt wurden:

- das Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt sowie die ökologische Belange der Verkehrsentwicklung. Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln existiert nicht. Es wird also zu einer weiteren Belastung der Verkehrswege mit entsprechender Emissions- und Immissionsbelastung kommen. Das gefährdet meine Gesundheit.
- die nötige Anzahl von PKW-Stellplätze auf dem Baugelände. Die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes in der Heide am Heideweg als Anwohnerparkplatz ist nicht statthaft.
- die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung. Die Bedarfsanalyse zur Begründung des Bebauungsplanes sind falsch. Eine Verdichtung ist unnötig. In der Trabantenstadt (Silberhöhe) soll eine Waldstadt entstehen. Warum wird hier eine bestehende Waldstadt durch ortsuntypische und überdimensionierte Bauten zerstört?
- die unzumutbare Emissionsbelastung mit Lärm und Geruchsbelastung und Gesundheitsgefährdung. Die Planungsdaten der Stadt sind falsch. Die Verkehrsdichte in der Straße am Waldrand liegt laut aktuellen Ermittlungen des Landesverwaltungsamtes derzeit bei 3000 Fahrzeugen/Tag.
- der vorbeugende und abwehrende Brandschutz nicht gesichert ist. Die Brandschutzregeln und das Brandschutzgesetz werden ignoriert. Die Rettung mit entsprechenden Rettungsgerät und Mannschaftsstärke ist innerhalb der Frist unmöglich. Die Rettungsfrist ist nicht einzuhalten. Löschwasser steht in erforderlicher Menge nicht zur Verfügung. Eine Evakuierung/Räumung der Bevölkerung ist in erforderlicher Zeit unmöglich. Dies belastet mich persönlich und macht mir Angst und gefährdet mein persönliches seelisches Wohlbefinden.
- die unabsehbaren negativen Folgen des geplanten massiven Eingriffs in Flora und Fauna der angrenzenden Bereiche. Dies beeinträchtigt mich massiv und hat erhebliche gesundheitliche Folgen für mich und die Einwohner von Halle.
- der Eingriff in den Wasserhaushalt führt zu Beschädigungen der Gründung der anliegenden Bebauung mit Gefahr für Leib und Leben für mich und die Anwohner. Ich habe Angst vor Folgen, und ich befürchte Schäden an meinem Eigentum am Haus sowie an den anliegenden Gebäuden mit Wertverlust. Zur Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen müssen entsprechende Beweissicherungsverfahren erfolgen, welche ich hiermit beantrage. Die Kosten trage ich nicht. Auch nicht die weiterhin Betroffenen oder die Grundstückeigentümer. Es gilt das Verursacher Prinzip. Entsprechende Konflikte sind bisher nicht beschrieben.

V 14  
V 06, V 01  
V 11, A 14  
V 12, V 14  
V 03  
V 13  
  
A 18, A 20  
B 06  
V 05  
  
BO 03, A 14  
  
N 02  
N 03  
A 14  
B 01  
Ew 01- 05  
  
A 03  
W 02

Die Planung verstößt gegen

- das Rettungswegegesetz des Landes SA. Eine zeitgerechte Erreichbarkeit mit Rettungsmitteln ist unmöglich.
- das verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle. Die Immissionswerte liegen jetzt schon über den zulässigen Werten
- das Prinzip des gesellschaftlichen Konsens und des Grundgesetzes, (Art. 14 Abs. 2)
- die Belange des Umwelt- einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit der Missachtung eines funktionierenden hydrologischen Systems ignoriert.

BO 03, V 01  
  
B 06  
  
A 15  
R 03  
N 01- 13  
Ew 01- 05

Der Entwurf steht im Widerspruch zu § 1 BauGB, Absatz 7 und 12 Hochwasserschutz. Die Versiegelung dringend benötigter Flächen muss gestoppt werden. Auf der Bürgerversammlung erfolgte eine unzureichende Konfliktdarstellung in den Dokumentationen. Das Verfahren ist somit unzulässig, da eine Information der direkt und indirekt betroffenen Bürger nicht ausreichend erfolgt ist. Der gewählte Veranstaltungsort für die Bürgerversammlung war für viele betroffene Bürger nicht erreichbar, vom Zeitpunkt in die Arbeitszeit der werktätigen gelegt und mit der Ladungsfrist von 3 Werktagen nicht fristgerecht angekündigt. Es konnten daher nicht alle Bürger die Ausführungen hören. Viele Bürger konnten Ihr Anliegen nicht vortragen. Im Rahmen der Versammlung wurden Konflikte, die die Verwaltung bei Erstellung des B Planes gesehen hat nicht erklären. Eine Konflikt Diskussion fand nicht statt. Der Sinn der Bürgerversammlung wurde so umgangen. Hier fand eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Anliegen der Bürger, Beteiligten und

R 01

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Betroffenen nicht statt. Kritikpunkte wurden kleingeredet aber nicht akzeptiert. Als Bürger Dörlaus wurde nicht ernst genommen. Hier sind meine Rechte verletzt worden.  
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berücksichtigt. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird über die Bebauung im Innenbereich hinaus, deren Grenze sich auf der Linie „Wohngebäude Am Waldrand 1a, ehemaliger Grundfläche des Heideschlösschens und Wohngebäude ehemals Dr. Zukunft, Heideweg 1, in den Außenbereich unzulässiger Weise eingegriffen.  
Das definierte Ziel der Wiederherstellung des natürlichen Grundwasserregimes zur Sicherung der Standortbedingungen naturnaher grundwasserbeeinflussender Waldgesellschaften wird nicht berücksichtigt.

**R 02**  
**N 02-03**  
**A 02**  
**N 03**

Pflanzen und Tierbestand haben sich hier im letzten Jahr, seit dem Abriss des Heideschlösschens entsprechend entwickelt. Der entstandene Teich entspricht einem Kleinod, welches zu erhalten gilt. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes der Stadt darf diese Entwicklung nicht umgekehrt werden. Der Artenschutz wird verletzt, Wald und Grünflächen dienen meiner und der Gesundheitsprävention der Anwohner.

**N 15**

Die Höhen der Gebäude, sowie der Abstand muss so eingehalten werden, dass eine Benachteiligung der angrenzenden Grundstücke nicht erfolgt. Die Sonneneinstrahlung auf angrenzende Grundstücke darf nicht vermindert werden. Die Verschattung durch oberhalb der Dachhöhe angebrachte An- oder Aufbauten muss unterbleiben. Eine Bebauung mit Baukörpern mit 2. Geschossen ist ortstypisch. Bisherige Fehler dürfen nicht erneut gemacht werden. Die Gebäudehöhe der fehlerhaft genehmigten Gebäude dürfen nicht als Planungsgrundlage heran gezogen werden. Meine Gesundheit wird gefährdet. Ich bin extra nach Dörlau gezogen, da mir die dortige Bebauung gefällt und meiner Gesundheit und meiner Seele und meiner Verfassung dient und meine Arbeitsfähigkeit erhält. Ich habe Angst vor einer Wohngebäudeverdichtung. Meine Lebensqualität wird hierdurch beeinträchtigt. Mit dem geplanten Vorhaben sind gesundheitsschädliche Auswirkungen verbunden, die sowohl in der Planung als auch den der Planung zugrunde liegenden Gutachten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden.  
Der Bebauungsplan ruft schädliche Umwelteinwirkungen hervor, denen ich und die gesamte die Nachbarschaft ausgesetzt ist.  
Es werden massive Einschränkungen nachbarschaftlicher Interessen bezüglich Belichtung, Belüftung, Besonnung und Brandschutz festzustellen sein. Hierbei wird massiv gegen die Grundsätze zur nachbarschützenden Wirkung des sogenannten Gebots der Rücksichtnahme verstoßen.

**B 03**  
**E 01**  
**B 06, E 03**  
**E 05**  
**A 14,**  
**R 06**  
**B 07**

Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Wohnbebauung ein, sondern würde in Höhe und Dichte der Bebauung verbunden mit der falschen Interpretation des Areals (Ortskern, statt Randlage) zu einer massiven Verwerfung führen.

**B 06, B 03**  
**R 04**

Eine Baubelastung meines Grundstückes bin ich nicht bereit hinzunehmen. Einer Eintragung ins Baulastenverzeichnis meines Grundstückes stimme ich nicht zu.  
Durch die Verdichtung und Ausnahmeregelungen kommt es zu Wertverlust der Nachbarschaftsgrundstücke mit Eingriffe in meine Lebensplanung und Rentenvorsorge über den Wertverlust der Immobilien.  
Es ist davon auszugehen, dass sowohl im Zuge der Baurealisierung als auch mit dem dann zu erwartenden, abgeschlossenen Vorhaben irreversible Schäden an meinem Sacheigentum entstehen. Hier sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt unter anderem als Gründe die fehlende hydro(-geo)logische Gesamtdarstellung des Vorhabens zu sehen, die Schichtenwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser in ihren Zusammenhängen falsch darstellen beziehungsweise ignorieren.

**E 03**  
**E 05**  
**BO 04**  
**W 02**  
**B 01**  
**Ew 01-02,**  
**Ew 04**

Ich werde mit dem Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2 in meinen eigenen Rechten verletzt.

**A 15, R 03,**  
**A 14**

Anhang zu Stellungnahme Nr. 536:  
Der Arbeitskreis Hallesche Auenwälder hat in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 01.11.2013 eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit legen wir gegen die Planungsunterlagen "Bebauungsplan Nr. 162. Heideweg 2, Halle (Saale)" Einspruch ein:

Mit Unverständnis hat der Arbeitskreis Hallesehe Auenwälder zu Halle (Saale) e.V. (AHA) die Absicht der Gesellschaft für Wohn-und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG) aufgenommen auf dem Gelände des früheren Ausflugslokals "Heideschlösschen" eine Trabantensiedlung bestehend aus viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit mehr als 50 Wohnheiten zu errichten. Nach Auffassung des AHA stellt eine derartige Bebauung einen massiven Eingriff in die Struktur des historischen Ortskerns dar. Noch dazu die Notwendigkeit der Errichtung weiteren Wohnraums in Halle (Saale) im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung nicht erkennbar ist. Nach Angaben der halleschen Stadtverwaltung hatte Halle im Jahr 2012 einer Einwohnerzahl in Höhe von 232.535, was zwar gegenüber dem Jahr 2011 eine Erhöhung, ausgehend von 231.639 Menschen, um 896 Personen darstellt, aber trotzdem noch nicht einmal die Einwohnerzahl des Jahres 2006 mit 233.874 erreichte. Laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) für das "Stadtumbaugebiet Neustadt" aus dem Jahre 2007 hatte alleine Halle Neustadt bis dahin seit dem 30.06.1990 39.252 Einwohner verloren. Aus dem Konzept ist folgendes zum Leerstand und Gebäudeabbruch vermerkt, Zitat:  
*„Leerstand und Gebäudeabbruch Im Jahr 2002 standen von den vorhandenen 35.500 Wohnungen etwa 7.300, das sind etwa 20 % des Bestandes, leer.*

**E 01, E 04**

**A 18, S 01**

*Bis Ende 2005 wurden 2.140 Wohnungen abgebrochen, weitere 3.316 Wohnungen sind für einen Abbruch bis zum Jahr 2010 angemeldet. Nach Umsetzung aller angemeldeten Abbrüche würden den Neustädtern ca. 30.000 Wohnungen zur Verfügung stehen.*

*Entsprechend dem projizierten Einwohnerrückgang auf ca. 44.000 Einwohner im Jahr 2015 und einem Haushaltsfaktor von ca. 1,8 Bewohnern / Wohnung werden aber langfristig nur ca. 24.600 Wohnungen benötigt, so dass auch nach Umsetzung der angemeldeten Gebäudeabbrüche weiterhin mit ca. 5.400 leer stehenden Wohnungen zu rechnen ist, was einer Leerstandsquote von ca. 18 % entspricht.)",* Zitat Ende Weiter führt das Konzept aus, dass der GWG mit Stand vom 31.12.2005 in HalleNeustadt auf einer Fläche von 66,928 ha einen Wohneinheitsteil in Höhe von 11.891 Wohneinheiten (WE) gehört. Das entspricht ein Flächenanteil von 10 % und WE-Anteil von 35,6 %. Das Konzept führt zum angedachten über KfW-Förderung finanzierte Abbruchvolumen in Halle-Neustadt aus, Zitat:

*„Mit der Fortschreibung wird das mit den abbruchbereiten Eigentümern abgestimmte Abbruchvolumen gegenüber dem 2001 beschlossenen Konzept von 4-500 auf 5-500 WE erhöht. Die Fortschreibung wird notwendig, um die entstandenen Problemlagen vertiefend zu betrachten und das städtebauliche Leitbild für*

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

*die Neustadt zu schärfen.*", Zitat Ende. Die GWG zählt eindeutig zu den "abbruchbereiten Eigentümern". Daraus ergibt sich für den AHA die Frage, wozu ist dann eine Wohnbebauung der GWG in Halle -Dörlau erforderlich? Mit den durch den Abriss der Gebäude des Heideschlösschens, vor Erreichen der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes Nr. 162 bis Ende Oktober 2013 geschaffenen Tatsachen, wurde der Bestand des 1870 errichteten Heideschlösschens vernichtet. Ebenso bedroht ist der Altbaumbestand, welcher ebenso ortsprägend ist wie die Altbebauung, der nordwestlich angrenzende Hechtgraben und die sich südöstlich anschließende Dörlauer Heide. Bezüglich des Hechtgrabens sowie der angrenzenden Restau hat der AHA immer wieder gefordert dem ca. 5 km langem Fließgewässer mehr Raum zurückzugeben, um somit Überflutungsflächen und Entwicklungsraum für eine naturnahere Entwicklung von Fauna und Flora zu ermöglichen. Darauf verweisen auch Studien der Martin-Luther-Universität und des Planungsbüros TRIOPS aus den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Der AHA hatte ebenfalls seit dem Zeitraum die Bedeutung des Hechtgrabens als Biotop- und Grünverbund sowie Kalt- und Frischluftbahn zwischen Dörlauer Heide und Saale hingewiesen. Damit verbunden forderte der AHA immer wieder ein, eine Umbauung der Dörlauer Heide nicht zuzulassen, um sie nicht noch weiter ihrer ökologisch notwendigen landschaftlichen und räumlichen Verbindungen zum Umland zu berauben. Für den AHA tun sich massive Parallelen zu der vorerst vom Verwaltungsgericht Halle gestoppten Bebauung des Paulusparks auf. Daher appelliert der AHA an den Stadtrat der Stadt Halle (Saale), an sie als Oberbürgermeister und nicht zuletzt an die GWG die Planungen zur Wohnbebauung auf dem Gelände des Heideschlösschens in Halle -Dörlau sofort einzustellen.

**A 20****N 14****N 08****N 21, Ew 04,  
Ew 06****N 07, N 08****N 01 - 04**

**2.2.2.135 Stellungnahme Nr. 537**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

**Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren  
Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2, Halle (Saale)**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit lege ich gegen die Planungsunterlagen „Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2, Halle (Saale)“ in folgenden Punkten meinen Einspruch ein.

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. Die Planung entspricht NICHT den Planungszielen der Stadt Halle!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verstößt gegen § 34 Baugesetzbuch</li> <li>- Die geplante Bebauung verstößt gegen die Stadtentwicklungsplanung ISEK 2007/2025.</li> <li>- Das angrenzende FFH-Gebiet findet durch die geplante östliche Bebauung (Am Waldrand) keine Berücksichtigung.</li> <li>- Der Anteil an fehlenden Mietwohnungen in Dörlau darf nicht durch überdimensionierte Satellitenstädte als Lückenbebauung gerechtfertigt werden</li> <li>- Die Zahl der geplanten Wohneinheiten entspricht nicht einer „Bebauung in verträglicher Weise“.</li> <li>- Die geplante Bebauung verstößt gegen die übergeordnete Landes- und Regionalplanung. LEP LSA 2010 in der Fassung vom 12.03.2011</li> <li>- Die Planung ist NICHT nachhaltig!</li> </ul> | <p><b>E 01, 05</b></p> <p><b>S 01</b><br/><b>N 03</b></p> <p><b>M 01</b></p> <p><b>R 07</b></p>    |
| <p>2. Die Planung berücksichtigt NICHT den vorhandenen Ortscharakter Dörlaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung fügt sich nicht in das Umfeld ein; der <u>geforderte Stadtvillencharakter</u> ist nicht erkennbar</li> <li>- Die ortsübliche Bauflucht darf nicht ignoriert werden.</li> <li>- im Umfeld stehen nur 2 + dachgeschossige Häuser;</li> <li>- ein First in der Otto-Kanning-Straße 56-58 ist keine Rechtfertigung für eine 3 Geschossigkeit</li> <li>- es sind 3mal mehr Wohneinheiten geplant als im Umfeld vorhanden</li> <li>- Entwurf entspricht nicht dem Planungskonzept (Pkt. 5)</li> <li>- Die Hinterlandbebauung darf hier und auch in kommenden Projekten NICHT erfolgen (Schaffung eines Präzedenzfalles).</li> </ul>  | <p><b>E 01- 05</b></p> <p><b>M 01</b><br/><b>E 03</b></p> <p><b>M 01, A 01</b><br/><b>E 02</b></p> |
| <p>3. Die Planung berücksichtigt NICHT die ökologischen Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das FFH-Gebiet findet KEINE Berücksichtigung</li> <li>- die Bebauung in seiner Dimension/Größe</li> <li>- gewachsene Baumstruktur am Rand des Grundstücks muss erhalten bleiben</li> <li>- wichtige Brutplätze in den Bäumen werden vor Ort zerstört</li> <li>- östliche Ausfahrt der Tiefgarage</li> </ul>   | <p><b>N 01- 13</b><br/><b>N 03, E 03</b></p> <p><b>N 14</b><br/><b>A 10</b></p>                    |
| <p>4. Die Planung berücksichtigt NICHT den Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verkehrsanbindung ist nicht ausreichend.</li> <li>- Es gibt nicht genügend Stellplätze.</li> <li>- Die Straßen fassen das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht.</li> <li>- Die im Gutachten erklärte Verkehrsbewegung wird durch eine kürzlich durchgeführte Verkehrszählung (3000 Fahrzeuge) widerlegt.</li> </ul>   | <p><b>V 01</b><br/><b>V 03</b><br/><b>V 11</b><br/><b>V 12</b><br/><b>V 05</b></p>                 |
| <p>5. Städtische Transparenz und Bürgernähe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürger werden nur widerwillig mit einbezogen, Informationen werden zurückgehalten</li> <li>- Nachfragen werden in der Stadtverwaltung nur zögerlich beantwortet<br/>Bsp.: Termin der Bürgerversammlung wird erst 3 Werktage vor stattfinden im Amtsblatt vom 27.8. veröffentlicht</li> </ul>   | <p><b>R 02</b><br/><b>R 03</b></p> <p><b>R 01</b></p>  |

**2.2.2.136 Stellungnahme Nr. 538**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit legen wir gegen die Planungsunterlagen „Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2, Halle (Saale)“ in folgenden Punkten unseren Einspruch ein:

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren widerspricht folgenden Grundsätzen:

- dem BauGB § 34 als Bundesgesetz sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- in seiner Eigenart gegenüber der Bebauung in der näheren Umgebung,
- die Konflikte in der Erschließung, welche nicht gesichert sind,
- den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- das Ortsbild wird beeinträchtigt

Begründung:

**Höhe und auch die Dichte der Bebauung entspricht nicht der Eigenart der näheren Bebauung**

Der Heideweg 2 ist als ein allgemeines Wohngebiete einzuordnen. Laut BauNVO § 17 liegt die gesetzlich geregelte Obergrenze hier bei einer GRZ von 0,4. Einem Ausreizen der GRZ durch Inanspruchnahme aller gesetzlich denkbaren Ausnahmen widersprechen ich entschieden.

Die gesamte geplante Bebauung und die Schaffung von 6 Wohnblöcken in den Abmaßen von 28m x 17m und einer 70m langen Tiefgarage kann nicht als ortsüblich angesehen werden.

Die Abstandsflächen entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben.

**Sicherung der Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung des Regenwassers in den Hechtgraben wurde auch durch die jetzt vorliegende Planung nicht gelöst. Der Hechtgraben kann die Wassermassen nicht aufnehmen. Die Ableitung einer Ausnahme dahin gehend, die GRZ nochmals erhöhen zu können und eine noch größere Verdichtung der Bebauung /Versiegelung zuzulassen ist unlogisch, da die Problematik mit jedem m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche verstärkt wird.

Gleiches passiert mit dem Mischwasserkanal in der Straße am Waldrand, der regelmäßig schon jetzt überlastet ist.

Die Löschwasserversorgung für eine derart verdichtete Bebauung ist nicht gesichert.

**Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung**

Die Aufgabenstellung zum Verkehrskonzept sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vor. Entlang des Grundstücks Am Waldrand 1a-e sollen weitere zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Diese Anzahl an Parkmöglichkeiten wird nicht reichen. Der Waldparkplatz ist mit 20 Stellplätzen wird somit indirekt in die Planung einbezogen, dies ist unzulässig.

Die Immissionswerte für den Wert Verkehrslärm liegen bereits jetzt schon über dem zulässigen Wert, eine weitere Erhöhung, die zwangsläufig eintreten würde, widerspricht einer weiteren Forderung des § 34 Baugesetzbuch nach gesunden Wohnverhältnissen.

Auch hier ist das Planungsziel nicht erfüllt.

**Naturschutzrechtliche Belange**

Ein Teil des Grundstückes weist waldähnlichen Baumbestand auf, hier soll bis auf 4 bis 5 Einzelbäume der gesamte Bestand gerodet werden.

Die Heide als einziges zusammenhängendes Waldstück der Stadt ist FFH-Gebiet und sollte nicht immer weiter beschnitten werden.

**Wir fordern die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens 162 und eine normale und zulässige Bebauung des Grundstückes entsprechend § 34 des Baugesetzbuchs.**

**E 05, E 03  
M 01  
E01, V01, Ew01  
M 02, A 14  
O 01**

**M 01, M 02**

**E 03, M 02  
BO 01**

**Ew 01-06**

**BO 03**

**V 11  
V 12  
B 06**

**N 14  
N 03**

**R 03, E 05**

**2.2.2.137 Stellungnahme Nr. 539**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

*Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren BP 162 – Heideweg 1 - Widerspruch*

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,  
ich widerspreche fristgerecht dem Inhalt des Bebauungsplanverfahrens BP 162 – Heideweg 1 in der Fassung vom 16.03.2015, wie er gelegentlich der Einwohnerversammlung am 02.09.2015 in Heide-Nord/Hallesche Behindertenwerkstätten erneut vorgestellt wurde.

**Begründung:**

Die dargebotenen Änderungen gegenüber der vorigen Fassung verbessern den Entwurf nicht. Denn abgesehen von der Geschosshöhe/Höhe bleiben die Gebäude von demselben architektonischen Typ, der heute als „Stadtvilla“ bezeichnet wird. Das geschieht mit dem gedanklichen Rückgriff auf die Stadtvillen der Gründerzeit (Beispiele: Villa Lehmann, Burgstraße oder die Stadtvillen an der westlichen Straßenseite „Am Kirchtor“ in ihren großzügigen Parkanlagen). Der Begriff suggeriert Großzügigkeit, Wohlstand des damals einzigen(!) Bewohners/Besitzers und dessen gesellschaftliche Geltung.

Dieser Begriff steht einem Mietshaus nicht zu, es betrügt dessen Bewohner mit einem Nimbus, der im 21. Jahrhundert eine Illusion ist. Großzügigkeit fällt dem Zwang zur Verdichtung der Bebauung zum Opfer. („Verdichtung“ wurde vom Baudezernenten, Herrn Uwe Stäglin, während des Bürgerforums Halles Norden“ am 04.11.2014 mehrfach als Königsweg beworben.)

Die Formensprache einer modernen Stadtvilla ist am Beispiel des Hauses in Heide Süd, Ecke Blücherstraße/Streiberstraße exemplarisch zu erkennen. Wenn auch freistehend, ist es doch ein Haus für die (Groß-) Stadt. Am Heideweg 1 in Nachbarschaft zum Heidewald und in der umliegenden Bebauung sind solche Bauten störende Fremdkörper. Die geplanten Abstände der Gebäude untereinander sind so gering, dass einer dem anderen „in die Fenster“ schaut. Die Dachterrassen weisen z.T. nach Norden. Wo ist da Wohnqualität?

Im Heideweg 1 wird auch die Forderung in der Aufgabenstellung zum BP 162 nach einem „harmonischen Übergang“ zum angrenzenden FFH ignoriert

Ich fordere eine landschaftbezogene, landschaftsgebundene Architektur ein und lehne den Griff blindlings in die Schublade der „erprobten Stereotype“ ab.

Das Baufeld Heideweg 1 liegt am äußersten Rand, nicht im Zentrum des Dorfes Dörlau. Hat der Entwurfsverfasser, das Büro H+B Stadtplanung, hatte 2013 noch eine NL in Halle, Willy-Brandt-Straße. In 2015 firmiert es in Köln, Dillenburger Straße 75. Der übliche Rückzug nach Auslaufen der Ost-Vorteile?

Kennt H+B eigentlich das Baufeld aus eigener Anschauung? Wie groß ist seine architektonische Sensibilität gegenüber seinem Planungsgegenstand, wie großzügig sein Umgang mit der vorgegebenen Aufgabenstellung?

**A 08**

**M 01**

**N 03**

**N 04**

**A 08**

**A 05**

**A 01**

**A 10**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****A 08, E 01,  
E 04**

Möglicherweise hätte im eigentlichen Zentrum (Alfred-Oelsner-Straße) eine der im Heideweg beabsichtigten ähnliche Bebauung siedlungsplanerisch/städteplanerisch hingepasst. Dieses größere Baufeld hat die Stadt jedoch privatisiert und jedwede Gestaltungsmöglichkeit aus der Hand gegeben. Das formlose Ergebnis ist bereits zu erkennen.

Für die landschaftsgebundene Bebauung im Heideweg könnte der „Europa-Rundling“ wenigstens eine Anregung, wenn auch nicht unangepasst und auch nicht die allein seligmachende Lösung sein. Die Grundrisse können skaliert/vergrößert werden. Durch nicht durchgehendes Aufsetzen eines Oberschosses vergrößert sich die Zahl der vermietbaren Wohnungen (21 im Beispiel). Warum sollte die fast geschlossene Kreisform zwingend beibehalten werden, wenn durch ein S-förmiges Aneinanderfügen von Kreissegmenten ein nichtquadratisches Grundstück diagonal interessanter bebaut werden kann und dabei noch mehr WE möglich sind? Unter vorspringenden Segmenten im OG fänden sich im EG Sitz- oder Stellplätze.

**A 05, A 10**

Ich will hier nicht weder diese skizzierte Lösung favorisieren, noch den Planern ins Handwerk pfuschen. Ich kritisiere allerdings den fantasielosen Tunnelblick und die Gleichgültigkeit der Bauherrschaft und deren Helfer. Bauen schafft Heimat. Architektur kann diesen Anspruch nicht ohne Rücksicht auf die Landschaft erfüllen.

Wohnen im Heideweg wird als Leben im intakten, dörflich geprägten, naturnahen Umfeld beworben, das heute noch zu sehen ist und Interessenten anlockt. Mit der z.Z. angestrebten Bebauung wird dieses Umfeld planmäßig und unwiederbringlich zerstört. Die Menschen, die dann dort wohnen, werden das rasch und als Täuschung erkennen. Der materielle Wert dieser Wohnlage wird mit ihrem ideellen Wert sinken. Die Verpflichtung der Kommune zur qualitativ hochwertigen Daseinsvorsorge kann mit dem Konzept von BP 162 mit dem gegenwärtigen unvollständigen und widersinnigen Inhalt ebenso wenig wie die wirtschaftlichen Wünsche der HWG erfüllt werden.

Deshalb lehne ich den vorliegenden Entwurf, wie er vom Ausschuss für Planungsangelegenheit am 24.06.2015 zur öffentlichen Auslegung (Amtsblatt vom 30.06.2015; Unterschrift des OB vom 29.06.2015) beschlossen worden ist, ab.

**2.2.2.138 Stellungnahme Nr. 540**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,

ich widerspreche fristgerecht dem Inhalt des Bebauungsplanverfahrens BP 162 – Heideweg 2 in der Fassung vom 16.03.2015, wie er gelegentlich der Einwohnerversammlung am 02.09.2015 in Heide-Nord/Hallesche Behindertenwerkstätten erneut vorgestellt wurde.

Begründung:

Mein Einspruch richtet sich gegen Errichtung von Gebäuden „in der zweiten Reihe“ (Hinterlandbebauung).

**E 02**

Bisher verbietet das der gültige FNP. Sobald ein derart gravierender Präzedenzfall geschaffen wird, sind Bauanträge zur Hinterlandbebauung in großer Zahl zu erwarten. Allein die Grundstücke Otto-Kanning-Straße ab Hausnummer 14 sind rückwärtig in Richtung Nachtigallenweg sehr tief. Die Versuchung, durch ein 2. Wohngebäude hinter dem straßenseitigen Profil zu machen, wird die Makler und Bauträger auf den Plan rufen.

**R 06**

Die Folge ist die Zerstörung des vor 100 Jahren gewachsenen Wohnquartiers „Neu-Dörlau“ (das „Hutviertel“).

Damit ginge ein prägendes Ensemble verloren, das in nicht geringem Maße zum beschworenen Ambiente des Ortsteils Dörlaus beiträgt. Gerades das ortstypische Ambiente wird vom Bauherrn des Heidewegs 1, der Stadttochter GWG, werbewirksam in den Vordergrund gestellt und bildet einen wesentlichen Aspekt deren Geschäftsmodells in Bezug auf die beabsichtigte –Bebauung am Heideweg.

**E 04,  
O 01**

Anderenorts, z.B. in Leuna – Gartenstadt, werden solche Quartiere gepflegt und restauriert. Dazu siehe MZ vom 15.09.2015 – Seite 22. Der Kultusminister S-A, Herr Stephan Dorgeloh, legt darauf großen Wert.

**O 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Eine Bebauung des Grundstücks Heideweg 2 soll sich am gegebenen Ortsbild orientieren. Im Übrigen liegt es nicht im Zentrum von Dörlau, sondern am östlichen Rand unmittelbar am Flora-Fauna-Habitat (FFH) Dörlauer Heide.

**O 01  
N 01-03**

Das veröffentlichte Foto vom Modell der Bebauung täuscht in dessen halbschräger Vogelperspektive über die tatsächliche städte-/siedlungs-bauliche Auswirkung hinweg. Das sieht ganz nett aus, aber nur für den unbedarften Betrachter.

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand, stellen Sie sich bitte vor, Sie laufen eine Runde durch die Heide und erreichen über den Sandbergweg Dörlau. Vor Ihrem inneren Auge haben Sie schon das erhofften Gartenlokals in lieblicher Umgebung. Nach dem Willen der GWG treffen Sie stattdessen überdimensionale Wohnwürfel in preußischer Aufreihung!  
Werden sie sich angezogen oder abgestoßen fühlen?

**N 01****A 08****2.2.2.139 Stellungnahme Nr. 541**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,  
ich widerspreche fristgerecht dem Inhalt des Bebauungsplanverfahrens BP 162 – Heideweg 1 in der Fassung vom 16.03.2015, wie er gelegentlich der Einwohnerversammlung am 02.09.2015 in Heide-Nord/Hallesche Behindertenwerkstätten erneut vorgestellt wurde.

Begründung:

Gegen über der 1. Fassung des Entwurfs BP 162 vom 02.18. 2013 wurden lediglich kosmetische Änderungen wie der Verzicht auf den unhaltbaren Querblick und die Reduzierung von 4 auf 3 Geschosse bei den restlichen Wohnbauten vorgenommen. Beim Vergleich beider Fassungen ist zu erkennen, dass keine weiterführende Bearbeitung zur Berücksichtigung der seinerzeit von den Bürgern erhobenen Einsprüche erfolgte: Die Anlagen von 2015 sind von Datum und Inhalt identisch mit denen von 2013. Lediglich das Baugrundbüro Klein hat in einem Schreiben am 27.02.2015 (1 Seite A4) auf die Gefährdung der umliegenden Grundstücke hingewiesen.

**A 11****R 02, R 03****Ew 01-05**

Die über 400 begründeten Einsprüche der Bürger wurden trotz der zur Verfügung stehenden Zeit von über einem Jahr nicht andeutungsweise angemessen berücksichtigt. Die Anlagen zum BP 162 sind die alten. Exakt mit Datum von 2013/2014. Eine Überarbeitung/Vertiefung der Aussagen im Sinne der erfolgten Einwendungen hat nicht stattgefunden.

**R 02**

Substantielle Gutachten zu den einzelnen Problemen/Themen fehlen immer noch.

**R 08**

Ich bitte um inhaltliche Überarbeitung des BP 162 im Sinne meiner Einwendungen.

Mi freundlichen Grüßen

**2.2.2.140 Stellungnahme Nr. 542**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit lege ich gegen den o.g. Bebauungsplan insgesamt Einspruch ein:

Begründung:

Der Bebauungsplan 162 soll auf Begehren des Eigentümers des Grundstücks Heideweg 2, der städtischen GWG erstellt werden, um eine Bebauung abweichend vom bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) und anderen gültigen Rechtsvorschriften zu ermöglichen.

**R 06  
M 02**

Die beabsichtigten Abweichungen sind im Wesentlichen (beispielhafte Aufzählung):

- Im Vergleich zur umgebenden Bebauung immer noch erhebliche Überschreitung der Traufhöhe/Firsthöhe der zu errichtenden Gebäude auch bei „Abschmelzen der Geschösszahl von vorher  $3\frac{1}{2} = 4$  auf jetzt  $2\frac{1}{2} = 3$ .

**M 01  
E 03**

- Errichtung von Gebäuden „in der zweiten Reihe“ (Hinterlandbebauung), verbunden mit einer Bebauungsdichte von ca. 60 % (Verdopplung gegenüber FNP/LBO)

**E 02, M 01**

- Überschreitung/Erweiterung der „Innenfläche“, die lt. FNP/LBO für die Ortsrand-Lage bestimmt ist.

**A 02**

Der Grundstückseigentümer rechtfertigt sein Begehren mit seiner Absicht, nunmehr 39 Wohneinheiten plus Arztpraxis und eine Tiefgarage entsprechender Größe in dem beliebten/nachgefragten Ambiente mit dörflichen Charakter der Ortslage Dörlau bereit stellen zu wollen.

**E 04  
O 01**

Dieses nachgefragte Ambiente entsteht eben und im Hauptgrund durch den dörflichen Charakter der Ortslage Dörlau. Es wird durch die beabsichtigte Bebauung an dieser Stelle vernichtet.

**A 10**

***Damit verfehlt die GWG das von ihr vorgetragene Ziel!***

Bemerkt das der Bereich Planen und Bauen der Stadt nicht?

Der Bebauungsplan 162 ist nichtzielführend und soll demzufolge so nicht aufgestellt und nicht bestätigt werden!

Eine Bebauung des Grundstücks Heideweg 2 soll sich am gegebenen Ortsbild orientieren. Im Übrigen liegt es nicht im Zentrum von Dörlau, sondern am östlichen Rand unmittelbar am Flor-Fauna-Habitat (FFH) Dörlauer Heide. Das veröffentlichte Foto vom Modell der Bebauung täuscht in dessen halbschräger Vogelperspektive über die tatsächliche städte-/siedlungsbauliche Auswirkung hinweg.

**E 01, O 01**

Das sieht ganz nett aus, aber nur für den unbedarften Betrachter.

**N 03**

Stellen Sie sich bitte vor, Sie laufen eine Runde durch die Heide und erreichen über den Sandbergweg Dörlau. Vor Ihrem inneren Auge haben Sie schon das erhofften Gartenlokals in lieblicher Umgebung. Nach dem Willen der GWG treffen Sie stattdessen überdimensionale Wohnwürfel in preußischer Aufreihung!

**A 08  
N 01**

Werden sie sich angezogen oder abgestoßen fühlen?

**2.2.2.141 Stellungnahme Nr. 543**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,  
ich widerspreche fristgerecht dem Inhalt des Bebauungsplanverfahrens BP 162 – Heideweg 1 in der Fassung vom 16.03.2015, wie er gelegentlich der Einwohnerversammlung am 02.09.2015 in Heide-Nord/Hallesche Behindertenwerkstätten erneut vorgestellt wurde.

**Begründung:**

Die Bebauung der vorgesehen Fläche greift erheblich und in schädlichem Maße in den hydrologischen Umweltbestand des Baufeldes und dessen Umgebung ein.  
Dieser Bestand wird im Wesentlichen durch den „Hechtgraben“ bestimmt. Der Hechtgraben ist nicht, wie der Name suggerieren könnte, ein künstlicher Entwässerungsgraben, sondern ein Naturgewässer (Gewässer 2. Ordnung).  
Dieser Fakt wird bei den aktuellen Planungen rechtswidrig ignoriert.  
Der Hechtgraben hat 2 speisende Quellen, in der Dörlauer Heide in einem kleinen Teich und im oberen Nachtigallenweg. Letzteres Gebiet heißt bei den alten Dörlauern „Der Sumpf“, und die Quelle ist auch von einem solchen umgeben, was zu besichtigen ist.  
Der Hechtgraben ist zu einem kleinen Teil verrohrt und zum größeren Teil offen. Im dem in Rede stehenden, vom BP 162 betroffenen Gebiet ist er überlastet.  
Das Bauvorhaben verstärkt diese Überbelastung noch.  
In der Bürgerversammlung am 02.09.2015 wurde dieser Fakt vom Beigeordneten für Planen und Bauen, Herrn Uwe Stäglin, bestätigt. Er kündigte an, die neuen, vom Vorhaben BP 162 zu erwarteten Einleitmengen durch eine Reduzierung der Einleitmengen der Anlieger in der Straße „Am Waldrand“ per Vorschrift zu „kompensieren“!  
Papier ist geduldig, aber bitte: Wie sollen die Anlieger mit den dann verbotenen Überhang an anfallendem Oberflächenwasser verfahren?

Hier ist eine konstruktive Lösung notwendig, aber nicht in Sicht. Ohne eine solche ist BP 162 augenscheinlich nicht durchführbar.

Deshalb fordere ich einen neuen Ansatz für eine Bebauung im Heideweg 1

Mi freundlichen Grüßen

**Ew 01- 06**

**2.2.2.142 Stellungnahme Nr. 544**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir fristgerecht

**Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren**

mit folgender Begründung:

Als Teilnehmer der am 02.09.2015 stattgefundenen Bürgerversammlung zur Bebauung des Wohngebietes am Heideweg möchten wir als unmittelbarer Anwohner unsere Sorgen zum geänderten Bebauungsplan zum Ausdruck bringen, weil:

Die Aufgabenstellung sowie die grundlegenden Planungsziele der Stadt Halle zur Erstellung des B-Planes 162 nicht bzw. unzureichend berücksichtigt wurden.

Trotz einiger Änderungen am Vorentwurf der Stadtplaner ist die vorgegebene Bebauungsvariante mit Ihrer Architektur, der Höhe und der Anzahl der Gebäude im historischen Ortskern von Dörlau, am Heiderand noch immer viel zu groß, ortsunüblich und in keinsten Weise am derzeitigen vorhandenem Ortsbild in Dörlau orientiert.

Die Problematik des Innen- und Außenbereiches wurden nicht gelöst.

Die Gutachten zur Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser weisen ein „nicht ausreichend“ aus.

Der Hechtgraben ist bereits jetzt schon hydrologisch überlastet und läuft bei Starkregen über. Durch den bis zu 90 Meter langen Tiefgaragenriegel entstehen unvorhersehbare Beeinflussungen des Grundwassers, die zur Versäuerung angrenzender Nachbargrundstücke des Hechtgraben führen können.

Die Planung berücksichtigt nicht den Verkehr. Unsere Straßen in Dörlau werden durch noch mehr fließenden und ruhenden Verkehr in zunehmenden Maße belastet; Des Weiteren ist eine hohe Lärmbelastung zu erwarten.

Die Kriterien Infrastruktur, Versorgung, Verkehrsdichte, Schule, Kindertagesstätte wurden von den Verantwortlichen der GWG ganz offensichtlich nur als Randnotiz betrachtet.

Bereits jetzt sind Schule und Kindergarten in Dörlau überbelegt.

Derzeit sind die Verkehrswege hoch beansprucht.

Durch die neue Wohnanlage werden die Straßen noch mehr belastet - die Zufahrtsstraßen werden dem Verkehrsstrom kaum standhalten - hier sehen wir einem massives Verkehrsproblem entgegen.

Die Planung berücksichtigt nicht die ökologischen Aspekte. Das Flora-Fauna Gebiet (FFH-Gebiet) findet keine Berücksichtigung. Die Ein- u. Ausfahrt der Tiefgarage liegen direkt am FFH Gebiet an.

Die gewachsene Baumstruktur auf dem Grundstück **muß** erhalten bleiben, da sonst wichtige Brutplätze in den Bäumen zerstört werden.

Der Ortsteil Dörlau ist ein Wohngebiet, überwiegend geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Das Projekt erzielt keinen sanften Übergang der Ortsbebauung zur Dörlauer Heide. Stattdessen entsteht eine überdimensionierte Bebauung, dadurch sinkt die Attraktivität und Wohnqualität in Dörlau.

Demzufolge werden die Auswirkungen des Bauvorhabens im direkten Umfeld auf negative Weise zu sehen und zu spüren sein. Der charmante, dörfliche Charakter von Dörlau wird bewußt zerschlagen.

Durch die vorgesehene Verdichtung der Grundstücke und die Vernichtung der bestehenden Flora und Fauna befürchten wir einen hohen Wertverlust unseres Wohneigentums.

Den Bebauungsplan Nr. 162 in der jetzigen Art und Weise lehnen wir aus vorgenannten Gründen ab.

Wir beantragen die Berücksichtigung der vorgenannten Punkte und die Überarbeitung Ihres Konzeptes für eine ortsüblichen Bebauung.

A 01  
E 01, E 03-  
04  
O 01

A 02

Ew 01  
Ew 02, Ew  
06

V 01  
V 03, B 06

I 01

V 01

N 02, N 03

N 14

N 01, N 04

E 04

M 01, N 02  
W 02

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.143 Stellungnahme Nr. 545**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
der veröffentlichte Planentwurf 162 Heideweg 2 verletzt mich in den nachfolgend aufgeführten Rechten massiv. Ich muss in Konsequenz dieser Planung bei Realisierung des Bauvorhabens um meine Gesundheit, mein Leben und um mein Eigentum fürchten. Ich muss feststellen, dass die bisherigen Hinweise im Rahmen der vorläufigen Bürgerbeteiligung nicht ernst genommen wurden. Auf meine Hinweise vom 05.11.2013 ist nicht reagiert worden. Die Vernunft wird so ignoriert und produziert massiven Zorn der Bürger. In allen Gremien und in der Verwaltung der Stadt habe nicht nur ich auf die umfangreichen Risiken des Vorhabens hingewiesen. Bei entsprechenden Schäden werde ich alle Verantwortlichen in Regress nehmen. Die Begründungen für das Bauvorhaben sind zu allem Überfluss noch falsch. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Stadtverwaltung sind falsch und ignorieren die Zahlen und Prognosen des Landes. Eine kritische Auseinandersetzung auch mit diesem Widerspruch hat nicht stattgefunden.

**A 14****R 02****A 18**

Die Ziele der Stadtverwaltung für das Bauvorhaben sind alle samt nicht erfüllt. Eine Abschmelzung zur Heide hin findet nicht statt. Die Versiegelung der Fläche nimmt sogar noch zu. So geht kein Hochwasserschutz. Die bisherigen Hinweise werden sogar im Rahmen der Abwägung in ZUTREFFENDE gewertet. Wie muss ich das verstehen? Nicht zutreffende Hinweise – besser wohl nicht passende oder nicht widerlegbare Hinweise – werden nicht berücksichtigt und ignoriert, so wie z.B. die Daten der Verkehrszählung?

**A 01****N 01****Ew 04-05****A 10****R 02****V 05**

Im Rahmen der Bürgerversammlung hat der Beigeordnete Herr Stäglin aber auch ausgeführt das die Baumaßnahmen den Rahmen des ehemaligen auf dem Grundstück stehenden Gebäudes nicht überragen werden. Damit wäre von meiner Seite aus alles ok. Mehr will ich nicht.

**A 16**

Da die Versammlung öffentlich war und Herr Stäglin als Vertreter der Stadt aufgetreten ist und dieser Satz auch dokumentiert ist erwarte ich nunmehr eine entsprechende Korrektur der Verwaltung. Die Ernsthaftigkeit im Umgang mit den Bürger fordere ich jetzt unter Beweis zu stellen.

Die Ausweisung im B Plan sollte auch nicht dem Vorbehalt WA erfolgen sondern unter dem Vorbehalt reinen Wohngebietes. Die Einschränkungen zu und Sportplätzen sind im B Plan mit dem Kennzeichen WA nicht weit genug. Die Lärmemissionen sollen reinen Wohngebietes nicht überschreiten dürfen.

**G 01****B 06**

Zu ZUTREFFENDEN HINWEISEN im Einzelnen, zu denen ich eine

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

entsprechende Abwägung und Antwort der Verwaltung erwarte:

1. Grundwasser, Schichtenwasser, Versickerungsflächen: Der Status Quo muss erhalten bleiben. Veränderungen des Ist-Zustandes führen zu massiven Eingriffen in Flora und Fauna der angrenzenden Nachbarschaftsbereiche mit unabsehbaren negativen Folgen, wie Absterben des schützenswerten Baumbestandes, Versteppung der Heide und der dortigen Waldlandschaft. Die Luftfilterfunktion, die Kühlung der Ortslage Dörlau, Kohlenstoffdioxid-Speicherfunktion wird massiv beeinträchtigt mit erheblichen gesundheitlichen Folgen für mich und Einwohner von Halle. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt führen zu Beschädigungen der Gründung der anliegenden Bebauung mit Gefahr für mein Leib und Leben und für das der Anwohner. Ich habe Angst vor Folgen, wie beim der Kölner U-Bahn mit der Zerstörung des Kölner Stadtarchivs. Ich befürchte eine Gefährdung der Standsicherheit meines Hauses mit Schäden an Haus sowie an den anliegenden Gebäuden mit Wertverlust. Das Baugrundgutachten für mein Haus war auch im Wissen um die Grundbucheintragung der Nachbarn darauf abgestellt, dass in der Nachbarschaft nur nach § 34 gebaut wird. Beschädigungen der angrenzenden Gebäude führen zu Schadenersatzforderungen in bis dreistelliger Millionenhöhe. Hier wird der kommunale Haushalt direkt indirekt belastet. Zur Abwendung von Schäden müssen entsprechende Mittel von der zur Verfügung gestellt werden. Zu allem liegen keinerlei Hydrologische Gutachten zum Grundwasser und zu den Auswirkungen Planung auf die Nachbarn vor. Dieses Gutachten sind unbedingt vor der Beschlussfassung erforderlich.
2. Zur Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen müssen entsprechende Beweissicherungsverfahren erfolgen. Diese beantrage ich hiermit. Die Kosten hierfür trage ich nicht. Dies betrifft aber auch weiter öffentliche, kommunale und private Einrichtungen. Es gilt das Verursacherprinzip. Entsprechende Konflikte sind bisher nicht beschrieben. Die Versiegelung dringend benötigter Flächen muss gestoppt werden. Stattdessen muss zum Hochwasserschutz eine Restauration bzw. von Grün- und Aueflächen erfolgen. Die grundsätzliche Bedeutung einer derartigen Maßnahme hat Halle im Mai 2013 mit dem Jahrtausendhochwasser erfahren. Die Maßnahmen des OB zum Schutz der Bevölkerung im Rahmen des Dammbaus am Gimritzer Damms wurden ja erst einmal gestoppt. Die direkten Möglichkeiten zur Vermeidung ähnlicher Hochwasser sind aber nach wie vor vorhanden. Kann der OB aktiv werden und Versiegelung von Flächen verhindern. Der Entwurf im krassen Widerspruch zu den Belangen des Umwelt- einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
3. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind im Entwurf und den Stellungnahmen, die sich zudem nach wie vor nicht auf den vorgestellten Entwurf beziehen, nicht berücksichtigt. Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit der Missachtung eines funktionierenden hydrologischen

**Ew 01****N 07****B 01****B 05  
W 02  
R 10  
E 05****Ew 01  
Ew 02****A 03****Ew 05****N 02****N 02  
Ew 01  
Ew 02**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Systems ignoriert. In der Folge der zu erwartenden Vernässung meines Grund und Bodens kommt es für mich mit dem Wertverlust meiner Immobilie zu einer seelischen Belastung und Schädigung meiner Gesundheit.

**W 02  
A 14**

4. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berücksichtigt. Hierbei zählt die Dörlauer Heide zu den Natura-2000-Gebieten für die besondere Schutz- und Erhaltungsziele definiert sind (FFH0122). Diese sehen die Erhaltung und Entwicklung von naturnahen und strukturreichen Beständen des Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes sowie Waldrandstrukturen vor. Das beinhaltet auch die Entwicklung von breiten Waldrändern, die als Pufferzone hier auch zur Wohnbebauung vorgesehen sind. Vielmehr wird mit dem geplanten Bauvorhaben über die Bebauung im Innenbereich hinaus, deren Grenze sich auf der Linie „Wohngebäude Am Waldrand 1a“, ehemaliger Grundfläche des Heideschlösschens und Wohngebäude ehemals Dr. Zukunft, Heideweg 1 befindet, in den Außenbereich in unzulässiger Weise eingegriffen.

**N 03****A 02**

5. Zudem steht die Planung mit den massiven Versiegelungen im krassen Widerspruch zu dem für das Natura-2000-Gebiet „Dörlauer Heide“ definierte Ziel der Wiederherstellung des natürlichen Grundwasserregimes zur Sicherung der Standortbedingungen naturnaher grundwasserbeeinflussender Waldgesellschaften.

**N 03**

6. Mit der Moppsfledermaus und dem Großen Mausohr, dessen Bestände im Planungserfordernis für das Gelände des ehemaligen Waldschlösschens bereit erfasst sind, stehen mit der geplanten Bebauung den Zielen des Natura-2000-Gebiet, wie die Erhaltung des Jagdgebietes und die Sicherung von Quartieren sowie des Funktionszusammenhanges im Habitatverbundes auch im Hinblick auf die geplanten und bereits durchgeführten Baumfällungen entgegen. „... Die Erhaltung des Funktionszusammenhanges innerhalb von Jagdgebieten sowie im regionalen und überregionalen Quartierverbund, insbesondere die Sicherung der Hauptflugrouten...“ ist zu gewährleisten (LAU Vorläufige Schutz- und Erhaltungsziele, Natura-2000-Gebiet, FFH0122)

**N 02****N 08**

7. Mit der vorgelegten Planung wird der Hechtgraben als Biotop- und Grünverbund sowie Kalt- und Frischluftbahn zwischen Dörlauer Heide und Saaleaue und damit seine ökologische notwendigen landschaftlichen und räumlichen Verbindung zum Umland beraubt. (siehe Studien der MLU Halle-Wittenberg in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro TRIOPS, 1990er Jahre)

Die umweltbezogene Auswirkung auf Kultur- und sonstiger Sachgüter ist bei der vorgestellten Planung nicht berücksichtigt worden.

**N 09**

8. Die Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wurden in der Planung nicht berücksichtigt.

**N 10****N 11**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

9. Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes wurden nicht beziehungsweise nicht genügend berücksichtigt beziehungsweise beziehen sich nicht auf vorgestellte Bauvorhaben.

10. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten dürfen, wurden mit der Planung kontrariert.

**N 12**

12. Zudem wurde beim vorgelegten Entwurf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. In Summe der oben genannten Kritik kommt es zu mir betreffenden gesundheitlichen Schäden und schädigenden Einflüssen in meinem psycho-sozialen Umfeld und Befinden. Nachbarschaftsschutz wird damit ignoriert.

**N 13**

13. Abschied vom Diktat des wirtschaftlichen vor allen anderen Interessen. Ich bin nicht bereit einem Investor die Basis für die Trabantenstadt zu finanzieren, indem ich für Ausbau von Medien, wie Abwasser oder Wasser für den grundhaften Straßenbau zur Kasse gebeten werde.

**W 04, 06**

14. Betreutes Wohnen: derartiges in Dörlau nicht ortstypisch. Warum? Integration von Behinderten und Senioren kann nur dort erfolgen, wo unter eine sinnvolle Integration möglich ist. Eine entsprechende Infrastruktur muss vorhanden sein. Diese fehlt gänzlich. Die von der UN, der EU und Bundesrepublik geforderte Inklusion ist unmöglich. Inklusion setzt entsprechende Konzepte mit Nachhaltigkeit sowie die Einhaltung von Kriterien voraus. Kriterien sind: UN-Konvention zur Inklusion - "Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen"

**A 04**

(Januar 2009) Amtliche deutsche Übersetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen die Rechte von Menschen mit Behinderungen, die auch als Behindertenrechtskonvention (BRK) bezeichnet wird. Diese gilt ab Ende März 2009 auch in Deutschland.

Aus der Präambel:

"Diese Konvention ist Meilenstein in der Behindertenpolitik, weil: Menschen mit Behinderungen und ihre Organisationen an der Erarbeitung des Textes nach dem Motto "Nichts über uns ohne uns!" beteiligt waren, und auch bei der Umsetzung und Überwachung BRK aktiv einbezogen werden; in der Behindertenrechtskonvention die Abkehr vom medizinischen Modell hin zum sozialen Modell von Behinderung in rechtsverbindlichen Normen wird. Menschen mit Behinderungen werden nicht länger über Defizite definiert. Vielfalt statt Einfalt!

Behinderte Menschen sind gleichberechtigte Mitglieder der Gesellschaft, sie sind Trägerinnen und Träger von Menschenrechten; die Vertragsstaaten nach den Prinzipien Selbstbestimmung, Teilhabe und Inklusion dazu verpflichtet, gesellschaftliche Bedingungen zu schaffen, die niemanden ausschließen und die die Bedürfnisse von Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen berücksichtigen.

**Abwägungstext(e) Nr.**

Zur Erinnerung die meisten Senioren haben eine Behinderung im Sinne des Sozial-Gesetz-Buches (SGB), entsprechende Auskünfte erteilt das Amt für Versorgung und Soziales Die Integration von Familien mit behinderten Kindern ist am Ortsrand unmöglich, andere Argumente sind zynisch und gefährlich. Die Hort- oder Schulunterbringung in räumlicher Nähe im Rahmen der Inklusion ist unmöglich. Die Teilhabe ist nicht realisierbar, stattdessen kommt es zu Ausgrenzung, dies belastet mich persönlich seelisch erheblich, da ich mein gesamtes Berufsleben in den Dienst der Arbeit mit Behinderten gestellt habe.

**A 04**

15. Hilfs- und Rettungsfrist: „Um die Genesung eines Notfallpatienten zu gewährleisten, müssen lebensrettende Sofortmaßnahmen möglichst zeitnah durchgeführt werden. Die Erfolgchancen bei einer Reanimation nach drei Minuten liegen bei 75% nach zehn Minuten bei 5%.“

**BO 03**

Eine zeitgerechte Erreichbarkeit mit Rettungsmitteln ist unmöglich. Sachsen-Anhalt

Rettungsdienstgesetz, § 7 Abs. 2 Hilfsfrist (von nach Eingang der Meldung bis Ankunft am an einer Straße gelegenen Notfallort 90% in 12 Minuten).

Die Brandschutzregeln und das Brandschutzgesetz werden ignoriert. Die Rettung mit entsprechenden Rettungsgerät und Mannschaftsstärke ist innerhalb der Frist unmöglich. Die Rettung mit qualifizierter Mannschaft und entsprechenden Gerät ist durch die FW Feuerwehr Dörlau (In der Woche beträgt die Mannstärke von 6-18:00 3 Kameraden) nicht leistbar. Die Rettungsfrist ist nicht einzuhalten Löschwasser steht in erforderlicher Menge zur Verfügung. Eine Evakuierung/Räumung der Bevölkerung ist in erforderlicher Zeit unmöglich. Dies belastet mich persönlich und macht mir Angst und gefährdet mein persönliches seelisches Wohlbefinden. Mein Leben wird hierdurch gefährdet, die Notfallrettung ist unmöglich, der Brandschutz meiner Immobilie und meines Lebens ist nicht möglich. Es gibt keine Konzeption für die geplante Verdichtung. Keine Verdichtung von Wohnraum und Einwohneranzahl.

16. Die Trennung und Definition des Innen- und Außenbereiches ist durch die Bebauung mit dem ehemaligen Heideschloßchen, Am Waldrand 1a und Heideweg 2 (ehemals Dr. Zukunft) vorgegeben. Dies ist ein Konflikt, der in der Begründung beschrieben, aber nicht gelöst wurde.

**A 02**

17. Das Baugesetz § 34 regelt die entsprechenden Bedingungen im Innenbereich. Dies ist im konkreten Fall nicht anzuwenden, da eine Bebauung im Außenbereich erfolgt. Die Grundlage des Verfahrens ist Falsch. Hierdurch werden meine Rechte verletzt. Ich fordere gleiches Recht für alle und auch nur für die GWG das recht §34 bauen zu dürfen.

**E 05**

Auch GWG ist zu einem verantwortlichen Umgang mit Ihrem Eigentum verpflichtet. Das macht Sie aber nicht, wenn Sie sich über die ortstypische Bebauung hinweg

**A 10**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

18. Das Verfahren ist unzulässig, da eine Information der direkt und indirekt betroffenen Bürger über das Amtsblatt nicht erfolgt ist. Die Bürgerversammlung im Rahmen der vorläufigen Bürgerbeteiligung war unzureichend. Mehr als 100 Bürger konnten an Versammlung nicht teilhaben, da der Versammlungsraum zu klein war und geeignete Übertragungstechnik nicht vorhanden war. Bürger konnten Ihr Anliegen nicht vortragen. Im Rahmen der Versammlung wurden Konflikte, welche die Verwaltung bei Erstellung des B gesehen hat nicht erwähnt. Eine Konfliktdiskussion fand nicht statt. Der Sinn der Bürgerversammlung wurde so umgangen. Hier fanden eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Anliegen der Bürger, Beteiligten und Betroffenen nicht statt, das Verfahren ist somit hinfällig. Meine Rechte wurden verletzt. Ich konnte aufgrund der Vielzahl Kritikpunkte meine Kritik nicht äußern, Diskussion im Rahmen der Bürgerversammlung fand nicht statt. An der Verwaltung sind anscheinend alle Kritikpunkte abgeprallt, ich wurde nicht genommen. Hier sind meine Rechte verletzt worden.

**R 01**

19. Die Höhen der Gebäude, sowie der Abstand muss so eingehalten werden, dass eine Benachteiligung angrenzender Grundstücke nicht erfolgt. Die Sonneneinstrahlung auf angrenzende Grundstücke und mein Grundstück darf nicht vermindert werden. Die Verschattung durch oberhalb der Dachhöhe angebrachte Anbauten (Sonnenskollektoren, Schornsteine, Abluft und Klimaanlage, Fahrstühle, Antennen usw.) muss ebenfalls unterbleiben. Eine Bebauung mit Baukörpern mit 2 Geschossen ist ortstypisch. Bisherige Fehler dürfen nicht erneut gemacht werden. Die Gebäudehöhe der fehlerhaft genehmigten Gebäude dürfen nicht als Planungsgrundlage herbei gezogen werden. Ein Fehler in bisherigen Planung darf nicht geheilt werden. Meine Gesundheit wird gefährdet. Ich bin extra nach Dörlau gezogen, da mir dortige Bebauung gefällt und meiner Gesundheit und meiner Seele und meiner Verfassung dient und meine Arbeitsfähigkeit erhält. Ich ertrag Gebäude mit mehr 2 Geschoßhöhen nicht. Nun soll ich vor Betonwand aus Gebäudeteilen lebe. Davor habe ich Angst. Ich habe Angst vor hohen Gebäuden und Wohngebäudeverdichtung. Ich habe Angst vor Trabantenstadt. Ich mag keine Light Version von Halle Neustadt vor meiner Haustür bzw. vor meiner Terrasse. Meine Lebensqualität wird hierdurch beeinträchtigt. Mit geplanten Vorhaben sind gesundheitsschädliche Auswirkungen für mich verbunden, die sowohl in der Planung als auch den Planung zugrunde liegenden Gutachten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden.

**A 14****B 03****B 07****N 02**

20. Mit Ansiedlung von Gewerbe, wie im Plan vorgesehen (u. a. altengerechte und betreutes Wohnen), wird eine artfremde bauliche Nutzung im Wohngebiet vorgenommen. Die damit verbundenen Immissionen, wie u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen führen zu massiven Einschränkungen im nachbarschützenden Bereich. Mit der Planung bzw. Realisierung werden schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen, denen ich und die Nachbarschaft ausgesetzt sind.

**G 01, V 01****B 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

21. Hinsichtlich der geplanten Bauweise sind massive Einschränkungen nachbarschaftlicher Interessen bezüglich Belichtung, Belüftung, Besonnung und Brandschutz festzustellen. Hierbei wird massiv gegen meine Rechte und die Grundsätze zur nachbarschützenden Wirkung des sogenannten Gebots der Rücksichtnahme verstoßen. Das Merkmal des sich „Einfügens“ des geplanten Bauvorhabens wird kontrahiert. Höhe und Dichte der Bebauung verbunden mit der falschen Interpretation des Areals in der Planung als Ortskern, statt als Randlage (Außenbereich), führen zu massiven Verwerfungen.

**B 06, 07  
BO 03**

22. Allein bei der Betrachtung der Traufhöhen/Firsthöhen ergibt sich folgender Widerspruch gegenüber dem Altbestand:

**E 05  
E 03**

Beispiel: Am Waldrand 1a Firsthöhe 94,6 m NHN  
geplanter Neubau 2d Firsthöhe Variante 1: 102,2 m NHN  
(Überhöhung 7,6m)  
geplanter Neubau Variante 2: 99,95m NHN  
(Überhöhung 5,35 m)

Am Waldrand 1c raumwirksame Traufhöhe: 95,5 m NHN  
(FH 99,6 m NHN) geplanter Neubau 2e Firsthöhe  
Var1+Var2: 102,2 m NHN (Überhöhung 6,8)

Heideweg 1d raumwirksame Traufhöhe circa 90 NHN  
Flurstück 268/2 ohne Bebauung geplanter Neubau 2c  
Firsthöhe Var1: 102,2 NHN (Überhöhung 12,0 m)  
Var 2: 99,95 m NHN (Überhöhung 9,75 m)

Heideweg 1c raumwirksame Traufhöhe: 93,4 m NHN  
(FH 97,1 m NHN)  
geplanter Neubau 2b Firsthöhe Var1+Var2: 102,2 m NHN  
(Überhöhung 8,8m)

24. Weiterhin dürfen die Höhenbezugspunkte Am Waldrand 1 b – e und Otto Kanning Straße 56-58 nicht zur Planung herangezogen werden. Diese sind Resultat eines fehlerhaften Baugenehmigungsverfahrens der Verwaltung. Fehler müssen soweit erkannt korrigiert werden, dürfen aber nicht die Basis weiter Planungen werden. Für mich als direkter Nachbar des geplanten Vorhabens ergeben sich unzumutbare nachbarliche Nachteile und Einschränkungen. Eine Garagenwand 4 Meter Höhe, einer vorgelegten Aufschüttung an der Grundstückspersperipherie von bis zu zwei Metern und einer Hinterlandbebauung und der damit verbundenen Zuwegung stellen in ihren Auswirkungen nicht hinnehmbare Einschränkungen meiner nachbarlichen Rechte dar. Ich bin gegen eine Aufschüttung, welche höher als die natürlichen NHN der Flurstücke 282/2-4, 289 liegt. Durch die Tiefgaragenzufahrt, die an meiner Ruhezone direkt anliegt addiert sich zum jetzigen Verkehrslärm noch der Lärm zur Zufahrt zur Tiefgarage und zur Erschließung der Hinterlandbebauung. Die Emissionsbelastung in meiner Ruhezone ist zu hoch und verletzt meine Nachbarschaftsrechte.

**M 03****B 06**

	<b>Abwägungs- text(e) Nr.</b>
25. Dieses vorhandene Gefälle von 3,2 m muss den Bezugspunkt bilden. Ich fordere den Bezugspunkt NHN 87,0 am Hechtgraben (Flurstücksgrenze 283/ 282/3) und NICHT NHN 90,2 am Waldparkplatz als Ausgangspunkt für die Planung einer Bebauung einzusetzen.	<b>M 03</b>
26. Sowohl das Vorhaben, als auch die beigebrachten Gutachten berücksichtigen nicht die Umgebung und mein Grundstück und nicht mein Eigentum beziehungsweise beziehen sich unter anderem auch noch auf ein falsches Projekt.	<b>R 08</b>
27. Es ist davon auszugehen, dass sowohl im der Baurealisierung auch mit dem dann zu erwartenden abgeschlossenen Vorhaben irreversible Schäden an meinem Sacheigentum Hier sind zum jetzigen Zeitpunkt unter anderem Gründe die fehlende hydrologische Gesamtdarstellung Vorhabens zu sehen, die Schichtenwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser in ihren Zusammenhängen falsch darstellen beziehungsweise ignorieren. So ist die Einleitung von Oberflächenwasser in den Hechtgraben limitiert, Lösung, wie die nötige Drosselung der Einleitung realisiert wird steht aus. Der Versuch des Wegducken der Stadt aus Ihrer Verantwortlichkeit ist unerträglich aber erkannt. Sehr wohl besteht hier eine Verantwortlichkeit und dokumentierte Hinweise aus der Bevölkerung mehr als genug.	<b>B 02</b>  <b>Ew 02</b>  <b>Ew 01</b>
28. Eine Bebauung muss dem ortstypischen Charakter mit maximal 2 Stockwerken mit Gebäuden im Villencharakter folgen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist unnötig. Der geplante Klotz der Trabantenstadt, ist unerträglicher Irrtum, mit Regression auf die 70er Jahre des letzten Jahrtausends und das im etablierten Villengebiet des Dörlauer Randbereiches. Die Verdichtung wird zu erheblichen Störungen bis hin zu einer Sozialstruktur in Dörlau führen. Hiervor habe ich große Angst.	<b>E 02-03</b> <b>E 05</b>  <b>M 01</b> <b>A 23</b>
29. Die Infrastruktur ist für eine Wohngebäudeverdichtung nicht vorbereitet und nicht geeignet. Von Nachhaltigkeit kann keine Rede sein. All das führt zu einem erheblichen Wertverlust meiner Immobilie. Im gesamten Dörlaus gibt es keine Tiefgarage. Die Einfahrt und Ausfahrt in die Tiefgarage ohne meine Gefährdung nicht möglich. Durch die Tiefgarage kommt es zu Lärm, Staub, CO und Abgasemissionen mit Gefahr für mein Leib und Leben.	<b>V 01, Ew 01</b>  <b>W 02</b>  <b>V 08, A 14</b>
30. Die Bäume müssen bei Bebauung erhalten bleiben. Gebäude können nicht in die Baumkrone hinein geplant werden, Wie muss ich mir so vorstellen? Ich erfreue mich sehr an alten Baumbeständen. Die Klimaregulierung durch Schatten im Sommer und durch die Sauerstoffgewinnung in der Nacht ist für meine Gesundheit ausgesprochen nötig. Das wilde Leben am Baum beruhigt mich sehr. Eichhörnchen, Eichelhäher, Kleiber, Kohlmeisen, Blaumeisen, Amseln, Gimpel, Grünfink, Goldammer, Sperling, Mönchgrasmücke, Drossel, Rotdrossel, Heckenbraunelle, Star, Baumläufer, Stieglitz, Rotkehlchen, Grünspecht, Buntspecht, Schwarzspecht und Graureiher sowie Fledermäuse sind regelmäßige Besucher der Bäume. Die	<b>N 14</b>  <b>A 14</b>  <b>N 01</b>

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Beobachtung der glänzenden Binsenjungfer, der großen und kleinen Moosjungfer und der Nordischen Moosjungfer brauche ich wie d Luft zum Atmen. Gerade morgens und abends stehen Rehe auf der Grasfläche. All dies trägt zu meiner seelischen Gesundheit bei und darf durch die Bauplanung und Bebauung nicht gefährdet oder ausgerottet werden. All dies ist bisher nicht berücksichtigt.

31. Nachbarschaftsrechtliche Belange sind nicht berücksichtigt. Ich werde in meinen eigenen Rechten verletzt. Die Sonneneinstrahlung wird vermindert, Aufböschung, Gebäudehöhe plus zusätzliche Aufbauten, führen zu Verschattung, Vermosung und Feuchteschäden. Verringerung der für Menschen und für mich nötigen Sonneneinstrahlung führen zu massiven negativen gesundheitlichen Folgen, unter anderem zu Osteoporose, Hauterkrankung und seelischen Leiden, wie Depression oder vermehrter Selbstmordrate. Die Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Eine Baubelastung meines Grundstückes bin ich nicht bereit hinzunehmen. Einer Eintragung ins Baulastenverzeichnis meines Grundstückes stimme ich nicht zu. Durch die Verdichtung und Ausnahmenregelungen kommt es zu Wertverlust meiner Immobilie und zur Wertverlust der Nachbarschaftsgrundstücke mit Eingriffe in meine Lebensplanung und Rentenvorsorge über den Wertverlust der Immobilien

**B 06**  
**B 03**  
**W 02**  
**B 07**

**A 14**

32. Auswirkungen auf Nachbarn und angrenzende Bereiche sind in den Gutachten nicht berücksichtigt.

**B 06**

33. Die Gutachten stellen auf den Planungsentwurf nicht ab.

**R 08**

34. Das Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt wird nicht berücksichtigt. Ökologische Belange der Verkehrsentwicklung sind nicht berücksichtigt. Eine Anbindung kann über PKW, Fahrrad oder Bus erfolgen. Eine Straßenbahnanbindung existiert nicht. Die S-Bahn Anbindung ist eingestellt. Es wird also zu weiteren Belastung der Verkehrswege mit entsprechender Emissions- und Immissionsbelastung/ Feinstaub kommen. Hier ist ohne Konzept, Keine Nachhaltigkeit gegeben. All das gefährdet meine Gesundheit.

**V 01**

**V 06**

**A 14**

35. Die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes in der Heide am Heideweg als Anwohnerparkplatz ist statthaft. Die Nutzung ist bei Waldbrandgefahr untersagt. Das Parkplatzproblem ist nicht gelöst. Eine Berechnung von 1,5 OKW Parkplätzen /Wohnungen ist falsch. Eine Verdichtung über das ortsübliche durch §34 vorgegeben Maß ist allein deshalb nicht möglich. Dieses Ausmaß der Verdichtung ist für Dörlau nicht typisch.

**V 13**

**V 12**

**M 01**

36. PKW Abstellplätze müssen in entsprechender Anzahl auf dem Baugelände geplant werden, dies führt auch zu einer Versiegelung von Grünflächen. Anzahl der PKW Abstellflächen muss mit der Anzahl der Wohneinheiten konform gehen. Auch hier Zeigt sich die Natürliche Limitierung des Projektes. Ortstypische Bauen macht aber keine zusätzliche Probleme, sondern führt zu einer Lösung der skizzierten Schwierigkeiten.

**M 02, V 12**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

37. Die Bedarfsanalyse zu Begründung des B Planes ist falsch. Sämtliche Analysen, Prognosen der Bevölkerungsentwicklung werden ignoriert, Halle ist eine schrumpfende Stadt. Die Stadtentwicklung muss der Demographieentwicklung folgen. Das Konzept, nicht mehr benötigten Wohnraum abzuschmelzen, ist dementsprechend richtig. Der teure Wohnungsneubau ist demzufolge unsinnig. Eine Verdichtung mit einer Trabantenstadt ist unnötig. In der Trabantenstadt soll eine Waldstadt entstehen – durchaus sinnvoll – warum aber eine bestehende Waldstadt zerstört und im Wald Trabantenstadt entstehen soll eine Frage, auf die es einer Antwort bedarf. Wieso soll das Dorfzentrum von Döläu an den Rand verlagert werden? Eine Konzentration von Wohnungen am Dorfrand führt zu einer Verlagerung des Dorfzentrums. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum infolge der geplanten Verdichtung am andernorts - in Halle Neustadt –eine Entsiegelung und eine neue Anpflanzung erfolgen soll. Sind Fördermittel, die hierfür ausgegeben werden sollen, nicht besser für unsere Kinder auszugeben, als dem Interesse eines Investors folgend? Wäre die GWG nicht besser beraten Ihre Immobilien in Halle Neustadt zu reaktivieren, dort zu investieren und dort attraktiven Wohnraum zu schaffen. Diese für mich unbeantwortbare macht mir Angst und Schlaflosigkeit und wühlt mich auf. Dies gefährdet meine Gesundheit. Hier werden nachbarschaftsschützenden Rechte verletzt.
- A 11, 13, 18;  
S 01**
38. Eine Hinterlandbebauung ist ortsuntypisch und darf nicht erfolgen, es werden nachbarschaftsschützenden Rechte verletzt. Es kommt zu Geruchs-, Staub und Lärmbelastung. Das zerstört meine Gesundheit.
- E 02  
A 14**
39. Die ortsübliche Flächenzahl darf nicht überschritten werden. Zu allem Überfluss ist jetzt durch die Tiefgarage die Flächenzahl sogar noch gesteigert worden, Ich fordere eine Bebauung des Heideweg 2 wie sie die Grundbücher der Anlieger/Nachbarn vor-schreibt/ausweist.
- M 01  
M 02**
- Zitat meines Grundbuches: Originalauszug aus dem Grundbuch / Zweite Abteilung; Lasten und Beschränkungen  
"Gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden, vielmehr muss Charakter Villenkolonie gewahrt bleiben. Auch dürfen auf den Grundstücken Kleinhaussiedlungen nicht errichtet werden Für die Döläuer Hartsteinfabrik GmbH in Halle a. Saale, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.November / 25.September 1922 eingetragen am 6.Dezember 1922 und mit dem belasteten Grundbesitz zur Mithaft hierher übertragen am 05.05.1998," Ich bin auch der Überzeugung, dass die gleiche Eintragung auch im Grundbuch für die Flurstücke Heideweg 2 eingetragen sind. Eine Hinterlandbebauung kann am Waldrand/Heideweg nicht erfolgen, da die Flurstücke keinen Zugang zur Straße am Waldrand oder am Heideweg haben. Hierdurch werden meine Rechte verletzt.
- R 10  
  
R 10**
- 39.Geschlossene Baukörper sind ortsuntypisch und dürfen nicht genehmigt werden. Hierdurch kommt es zu einer Wertminderung mei-
- M 04, O 01  
W 02**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

ner Immobilie, das verletzt mein Grundrecht.

40. Die Verkehrsdichte in der Straße am Waldrand liegt laut aktuellen Ermittlungen des Landesverwaltungsamtes derzeit bei 3000 Fahrzeugen/Tag. Mit einer weiteren Verdichtung der Wohnung Bebauung kommt es zu einer für mich und auch der Anwohner unzumutbarer Emissionsbelastung mit u. a, Lärm, Feinstaub und Geruchsbelastung und Gesundheitsgefährdung. Der Planungsentwurf berücksichtigt dies nicht. Die Planungsdaten der Stadt sind falsch. Meine Rechte auf Erhalt und Schutz meiner Gesundheit werden verletzt.

**V 01**  
**V 05**

41. Die Durchführung des Planungsaufstellungsverfahrens wird gerügt. Eine ernsthafte Bürgerbeteiligung ist nicht erfolgt. Hiermit wird der Sinn der Bürgerbeteiligung hintergangen. Eine korrekte Antwort auf für mich wichtige Fragen ist nie erfolgt. Halbwahrheiten, wie der Hinweis auf Finanzierung von Straßenreparaturen durch den Verursacher sollen mich beruhigen. Bei Nachfragen dann aber gezwungenermaßen zuzugeben, dass bei einem beschlossenen grundhaften Ausbau, die Finanzierung auf mich umgelegt wird, konträrkieren das Bemühen nach Transparenz und Stellen den in der Bürgerbeteiligung in Frage. Hier hat in der Bürgerinformation am 02.09.2015 der Vertreter der Stadt Herr Friedewald ja endlich einmal Klartext geredet und erklärt, dass nach Abschluss des Bauvorhaben die Straßen natürlich zu Lasten der Anwohner erneuert werden, wenn Sie dann durch die Baufahrzeuge des Investors kaputt gefahren worden ist. Dies verletzt meine Bürgerrechte. Es geht eben nicht nur um einen formalen Akt. Das Baugesetz muss in allen Punkten ernsthaft eingehalten werden und eine entsprechende Bauplanung in allen Punkten ernsthaft betrieben werden. Die Auseinandersetzung mit Kritikpunkten muss in jedem Punkt ernsthaft erfolgen, auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Das ist nicht erfolgt, meine Rechte sind somit verletzt worden.

**R 01**

**W 04**

**V 04**

**R 02**

42. Eine Wertung der Hinweise in zutreffende und nicht zutreffende hat nicht zu erfolgen das hat mit ernsthafte Bürgerbeteiligung nichts zu tun. Das ist zynisch und von Seiten der Verwaltung ignorant. So findet keine Abwägung statt sondern dokumentiert eine unheilige und nachteilige Nähe von Stadt, Verwaltung und Investor, die meinen sich über die Anliegen Ihrer Bürger hinwegsetzen zu können. So geht aber keine Demokratie im 21. Jahrhundert. Die Bürgerinnen und Bürger haben mehr Kenntnisse und Empfinden für Ihre Stadt und wünschen sich eine schonende nachhaltige Generation überdauernde Stadtentwicklung. Die entsprechenden Hinweise aus dem ISEK Verfahren sollten auch von der Verwaltung ernst genommen und umgesetzt worden. Die Stadt braucht auch keine Angst vor den Kenntnissen und Forderungen Ihrer Bürger zu haben. Die Verwaltung sollte aber mit den Ängsten der Bürger sehr sorgfältig umgehen.

**R 02**

**R 03**

**A 10**

**S 01**

43. Es gilt gleiches Recht für alle. Die Einfahrt kann nur vom Heideweg 2 erfolgen. Bei der Erschließung meines Grundstückes musste

**V 08**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

ich meinen Baukörper drehen, um auf das Grundstück fahren zu können. Eine Zufahrt von der südlichen Seite war laut Einwendungen des Bauamtes wegen verkehrstechnischer Bedenken und Gefahren nicht möglich. Die Straße hat sich ja in Breite und Lage nicht verändert. Hier fordere ich den Grundsatz der Gleichbehandlung. Gleiches Recht und gleiche Pflichten für jeden. Die Zufahrt über die Straße Am Waldrand muss so auch unter Abwägung von Gefahren eben unterbleiben. Die Erschließung der Flurstücke kann nur über den Heideweg erfolgen.

44. Zur Vermeidung weiterer Kosten für den Steuerzahler und mich fordere ich die Verwaltung hiermit auf, die Planungen umgehend einzustellen. Eventuell ist es besser die Ziele des Investors entsprechen der Einwände neu zu justieren. Ob dies mit dem bisherigen Investor möglich ist, bezweifeln Sie sicherlich auch. Gerne bin ich bereit das Grundstück zu übernehmen.

**W 01****W 05**

45. Das Prinzip des gesellschaftlichen Konsens und des Grundgesetzes, (nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz gilt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“) Mit Einräumung des Vorrangs von Einzelwohl des Investors – vor dem Recht des Allgemeinwohls – der Einwohner Dörlaus – wird dies ignoriert. Hier wird ein Grundrecht verletzt.

**A 15**

46. Zusammen mit meinen zutreffenden Hinweisen vom 27.8, 28.8, 29.8, 30.8, 31.08, 1.9, 2.9 und jetzigen Schreiben sind nunmehr 8 Schreiben mit 121 Hinweisen bei der Verwaltung eingegangen. Diese sollten sämtlich schriftlich diskutiert und ernsthaft in Abwägungsprozess einbezogen und werden.

**R 13****R 02**

Mit freundlichen Grüßen

**2.2.2.144 Stellungnahme Nr. 546**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Stellungnahme B-Plan 162, 06120 Halle/Saale, Heideweg 2  
Herr Oberbürgermeister,  
der veröffentlichte Entwurf 162, für das Grundstück Heideweg 2, 06120 Halle/Saale, verletzt mich in den folgend aufgeführten Rechten massiv. In der Konsequenz muss ich bei dem geplanten Bauvorhaben um meine Gesundheit, mein Leben und um mein Eigentum fürchten.

**A 14**

Die von mir am 08.11.2013 schriftlich vorgebrachten Einwände und Hinweise bezüglich des Bauvorhabens wurden nicht beantwortet und damit in den nunmehr vorgelegten Entwurf nicht berücksichtigt. Hierzu erwarte ich von Ihnen eine schriftliche Stellungnahme und ausführliche Beantwortung meiner aufgeworfenen Fragen und Bedenken. Hierzu sehe ich als Termin den 30.11.2015 vor.

**R 02****R 09**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Die in Ihrer Stellung zum Bauvorhaben angeführte Bemerkung, dass „...alle zutreffenden Hinweise...“ eingearbeitet worden, finde ich zynisch und lässt den Schluss zu, dass nur passende Bemerkung aufgenommen wurden, da am nunmehr vorliegenden Entwurf außer der Reduzierung von einer Etage keine Änderung am Ausmaß und damit an der Verhinderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, vorgenommen wurde.

**R 02**

Mein dringender Hinweis, die Bürger ernst zu nehmen – in den Foren zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept im Stadtrat, in den Fraktionen, in der städtischen Verwaltung, ist nicht ernst genommen worden.

**R 02**

Herr Oberbürgermeister – wir, die Bürger sind die Stadt. Nicht die Verwaltung, die sich Stadt nennt. Und auch Ihr Verständnis von der Ernsthaftigkeit im Umgang mit den Bürgern muss ich anzweifeln, da Sie nicht einmal in der Lage sind, auf Schreiben mit Fristsetzung zu reagieren, Herr Oberbürgermeister.

**R 09**

Also, Herr Oberbürgermeister, noch einmal:

1. Der Plan passt sich nicht den Zielen der Raumordnung an. Er berücksichtigt nicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch die Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

**R 07**

Der Entwurf berücksichtigt nicht die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Er wird nicht den Anforderungen eines kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung gerecht.

**A 23**

2. Damit fürchte ich auf das massivste, das sich mit dem Vorhaben auf Dauer ein sozialer Brennpunkt entwickelt. Da der Entwurf bereits vom Ansatz nicht integriert sondern teilt. Das macht mir Angst zumal ich dann zukünftig mit dem in Beton gewordenen Bild einer Fehlplanung direkt konfrontiert werde. Hier sehe ich für mich bereits erhebliche gesundheitliche Folgen, da diese Betonburg eine ständige Stresssituation provoziert.

**A 23**

Ich stelle mir die Frage: Wie sollen sich hier nachbarschaftliche Beziehungen entwickeln? In der gewachsenen dörflichen Struktur steigt die Zahl der Straßenanlieger um das Dreifache. Zur Erinnerung: In Dörlau leben derzeit auf einer Fläche von circa 430 Hektar circa 4000 Menschen. Dem gegenüber sollen mit dem Vorhaben auf eine Fläche von knapp 8.000 Quadratmetern mindestens 250 Menschen am Rand der Heide konzentriert werden. Die damit entstehenden sozialen Konflikte sind absehbar. Zumal die vorhandenen Infrastruktur diese zusätzliche Einwohnerzahl aus der Sicht aller Erschließungsträger nicht mehr aufnehmen kann.

**A 24****Ew 01, V 01  
Ew 09**

	<b>Abwägungs- text(e) Nr.</b>
3. Ich sehe mich als Nachbar dieses Projektes zweimal finanziell am Vorhaben beteiligt. Einmal in der Art, dass in absehbarer Zeit die entsprechenden Medien erneuert und auf das erforderliche Maß gebracht werden müssen, als Anliegerbeitrag.	<b>W 04</b>
Herr Friedewald, Stadtverwaltung war so lieb und hat bei der Einwohnerinformationsveranstaltung am 02.09.2015 bereits informiert, dass natürlich die Anlieger in Form von Anliegerbeiträgen an der Straßenerneuerung nach dem GWG-Neubau beteiligt werden. Für diese offenen Worte bedanke ich mich bei Herrn Friedewald. Das möchte ich aber auch nicht. Das möchte ich Ihnen hiermit gleich kundtun. Ebenfalls möchte ich nicht, dass ich über meine Steuerlast, die finanzielle Begleitung des Vorhabens durch die Stadt mitzutrage.	<b>W 04</b>
4. Es ist für mich unerträglich und wieder der Vernunft, dass mit dem Vorhaben die Grundsätze der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, die die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt sowie Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere bei der Stadtentwicklung fördert, auf das massivste ignoriert werden.	<b>A 10</b>
Ich muss davon ausgehen, dass Sie weder vorhandenen Flächennutzungspläne noch geltende Integrierte Stadtentwicklungskonzepte kennen. Der vorgelegte Entwurf negiert die zuvor genannten Konzepte.	<b>R 06, 07 S 01</b>
Oder soll ich annehmen: Sie setzen sich bewusst über die Konzepte hinweg? Ich bin auf Ihre Antwort gespannt, da sie für mich den Sinn oder Unsinn einer Verwaltung erklärt	<b>A 06</b>
5. Das für meine Stadtortwahl ausschlaggebende Moment: Einer dörflichen, offenen Wohnbebauung, am Rande des Dörlauer Forstes – ein Liebliches, baukulturell geschlossenes, und damit erhaltenswertes Orts. Und Landschaftsbild, wird mit diesem Bauvorhaben für alle Zeit vernichtet.	<b>E 01 O 01</b>
Bei der Planung meines Bauvorhabens habe ich diese Grundsätze der Behutsamkeit des Sich-Einfügens in die vorhandene Struktur zum Primat meines Handels gemacht. Und damit sehe ich nicht allein die mir auferlegten Bauvorschriften außer Kraft gesetzt, sondern auch mich in meinen Recht der Gleichbehandlung bei der Wohnbebauung diskriminiert.	<b>A 08</b>
Ich fordere gleiches Recht für alle und damit gleiche Pflichten für alle: Eine Wohnbebauung des Areals nach §34 Baugesetzbuch mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Villen), so wie in den Dörlauer Grundbucheintragungen vermerkt.	<b>E 05 R 10</b>
6. Ich kann der Argumentation der Stadt bezüglich des wachsenden Wohnraumbedarfs nicht folgen. Allein aufgrund des immens hohen Leerstandes von über 10.000 Wohneinheiten und der weiteren negativen Entwicklung der Einwohnerzahl, ist diese Bebauung nicht gerechtfertigt.	<b>A 20 A 13 A 11</b>

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Nach Auskunft der Stadt, hier des Amtes für Bürgerservice (Regionalisierte Bevölkerungsprognose vom 30.11.2011) hatte Halle im Jahr 2010 cirka 231.000 Einwohner, im Jahr 2015 wird mit 226.000 Einwohnern und im Jahr 2025 mit lediglich 210.000 Einwohnern zu rechnen sein. Dieses Schrumpfen belegt auch das Statistische Landesamt. Wobei hier noch von einem deutlicherem Einwohnerschwund ausgegangen wird: Unter 200.000 Einwohner im Jahr 2030.

**A 18**

Auch hier ist die Stadtverwaltung Halle mit der Arithmetik überfordert. So darf ich Herrn Löbner bei der Einwohnerinformationsveranstaltung zitieren, der von einem „... langsamerem Schrumpfen der Einwohnerzahl ...“ und in seiner Interpretation vom Wachsen spricht. Ich bin erschüttert und hoffe nicht dass auch Ihr Zahlenverständnis ein solches ist. Ach ja, die schwarze Null im Haushalt. Nun lassen wir es gut sein, es haben vor Ihnen auch schon andre falsch gesagt.

**A 18****A 06**

7. Eine Wohnungsbedarfsanalyse für ein solches, weiterreichendes Projekt fehlt ebenfalls, um es auf solide finanzielle FüÙe zu stellen. Nun, wirtschaften kann nur der, der auch bereits ist Verantwortung zu übernehmen. Das sehe ich hier nicht. Oder übernehmen Sie Verantwortung? Das wäre einmal etwas Neues. Ich kann Sie nur bestärken, wenn Sie weiterhin hinter Ihrem Entschluss stehen. Und Dann geben Sie doch auch Ihren Namen dafür.

**A 11**

8. Hier will ein städtisches Unternehmen von der Verantwortung der Einwohner gegenüber ihrem Stadtteil Dörlau profitieren. Nur Dörlauer wird man nicht per Dekret und auch nicht gegen Dörlauer. Und wenn wir schon einmal bei der Integration sind: Integration ist keine Einbahnstraße – hat auch ihre Kanzlerin gesagt. Auch die GWG – so es jemals dahin kommen sollte- muss auf die Nachbarn zugehen. Übrigens, auch da kann ich Ihren Mitarbeitern, Herr Stäglin loben, hat auf der Einwohnerinformationsveranstaltung am 02.09.2015 gesagt, „... das die GWG auf die Dörlauer jetzt zugeht...“. Nun, Ich warte auf eine Einladung für mich und alle anderen Dörlauer.

9. Dennoch: Die Planung missachtet völlig die heutigen Faktoren für eine Wohnungswahl. Ausreichende Erhebungen sehen für junge Familien als auch Senioren eine zentrale Lage bzw. gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr/kurze Wege und gute Erreichbarkeit von Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärztlicher Versorgung sowie Kunst und Kultur als ausschlaggebende Gründe für eine Wohnungswahl. Allein diesen Kriterien genügt diese Planung nicht.

**A 11  
S 01**

10. Betreutes Wohnen oder altengerechtes Wohnen, wie im Entwurf vorgesehen, muss festgestellt werden, ist als derartiges Gewerbe in Dörlau ortsuntypisch. Zudem Schließt eine Baulast im Grundbuch für jedes Grundstück in Dörlau eine gewerbliche Nutzung desselben aus. Hier fordere ich ebenfalls gleiches Recht und damit gleiche Pflichten für alle. Ich sehe mich daher in meinem Recht der Gleichbehandlung

**A 04****R 10**

	<b>Abwägungs- text(e) Nr.</b>
massiv diskriminiert. Das werde ich nicht dulden. <b>Damit fordere ich eine Ausweisung des Areals als reines Wohngebiet und nicht als allgemeines Wohngebiet.</b>	<b>G 01</b>
Als Journalistin sehe ich es als meine Aufgabe an, eben jenen eine Stimme und damit eine Plattform zu geben, die sonst keine Stimme in der Gesellschaft haben und nicht gehört werden. Ich ertrage es nicht, wenn suggeriert wird, dass eine lebensferne Unterbringung von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung, am Rand des Waldes etwas mit Integration zu tun hat und etwas Erstrebenswertes sei.	<b>A 04</b>
11. Wer übernimmt hier die Verantwortung? Die Stadt, der Investor, der Planer? Lebensferner kann ein Entwurf nicht mehr sein. Warum? Die Integration von Behinderten und Senioren kann nur dort erfolgen, wo unter anderem eine sinnvolle Integration möglich ist. Eine entsprechende Infrastruktur muss vorhanden sein. Diese fehlt Dörlau gänzlich. Die von der UN, der EU und der Bundesrepublik geforderte Inklusion ist damit unmöglich. Inklusion setzt entsprechende Konzepte mit Nachhaltigkeit sowie die Einhaltung von Kriterien voraus.	<b>A 04</b>
Die Prinzipien Selbstbestimmung, Teilhabe und Inklusion verpflichten dazu, gesellschaftliche Bedingungen zu schaffen, die niemanden ausschließen und die die Bedürfnisse von Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen berücksichtigen.	<b>A 04</b>
Diesen Anforderungen genügt die Planung nicht.	
Ich werde es also ab sofort als eine Aufgabe von mir sehen: dass sich die Stadt, der Investor, der Planer, sich ihrer Verantwortung stellen. Zur Erinnerung: Die meisten Senioren haben eine Behinderung. Auch die Integration von Familien mit behinderten Kindern ist am Ortsrand zynisch und gefährlich. Die Hort- oder Schulunterbringung in räumlicher Nähe im Rahmen der Inklusion unmöglich.	<b>A 10</b> <b>A 06</b> <b>A 04</b>
12. Der Entwurf steht im Krassen Widerspruch zu den Belangen des Umweltschutzes des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die die Landschaft und die biologische Vielfalt sind im Entwurf und den Stellungnahmen, die sich zudem nicht berücksichtigt. Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit der Missachtung eines funktionierenden hydrologischen Systems ignoriert.	<b>N 02</b>  <b>Ew 01</b>
13. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berücksichtigt. Hierbei zählt die Dörlauer Heide zu den Natura-2000-Gebieten für die besondere Schutz- und Erhaltungsziele definiert sind (FFH0122). Diese sehen die Erhaltung und Entwicklung von naturnahen und strukturreichen Beständen des Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes sowie Waldrandstrukturen vor. Das beinhaltet auch die Entwicklung von breiten Walrändern, die als Pufferzone hier	<b>N 03</b>

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

auch zur Wohnbebauung vorgesehen sind. Vielmehr wird mit dem geplanten Bauvorhaben über die Bebauung im Innenbereich hinaus, deren Grenze sich auf die Linie „Wohngebäude Am Waldrand 1a, ehemaliger Grundfläche des Heideschlösschens und Wohngebäude ehemals Dr. Zukunft, Heideweg 1, in den Außenbereich unzulässiger Weise eingegriffen.

**A 02**

14. Die geplanten massiven Versiegelungen stehen im krassen Widerspruch zu dem für das Natura-2000-gebiet „Dörlauer Heide“ definierten Ziel der Wiederherstellung des natürlichen Grundwasserregimes zur Sicherung der Standortbedingungen naturnaher Grundwasserbeeinflussender Waldgesellschaften.

**N 03**

15. Ich kann es nicht nachvollziehen: Bezüglich des Hechtgrabens sowie der angrenzenden Restau haben Umweltverbände auf die Bedeutung des circa fünf Kilometer langem Fließgewässers hingewiesen, dem mehr Raum zurückzugeben werden muss, um Überflutungsflächen und Entwicklungsraum für eine naturnahe Entwicklung von Flora und Fauna zu ermöglichen.

**Ew 01- 06****Ew 08**

Hier steht zu allem eine Frage: Darf ein Gewässer zweiter Ordnung als „Abfluss“ von auf Grundstücken anfallendem Regenwasser degradiert werden. Der Hechtgraben ist ein natürliches Gewässer, was aus zwei Quellen gespeist wird und keine künstliche angelegtes Ableitungssystem.

**Ew 01**

Dieser Fakt wird mit dem geplanten Vorhaben ignoriert und die Fläche über alle Maße zubetoniert und zu alledem mit einem über 70 Meter langen Tiefgaragenriegel massiv in den Grundwasserhaushalt eingreifen.

**Ew 02**

Dessen Folgen wird sein: Mein bisher trockenes Grundstück ver-  
nässt.

**Ew 03**

Das ist für mich eine unzumutbare Belastung, die ich nicht gewillt bin hinzunehmen, da damit ein immenser Wertverlust meiner Immobilie bis zum Totalschaden und Unverkäuflichkeit einhergeht.

**B 01,  
W 02**

Dafür werde ich die Verantwortlichen, auch Sie, Herr Oberbürgermeister, zur Rechenschaft ziehen und meine Forderungen dahingehend ausrichten.

Hier sei erinnert an das Jahrtausendhochwasser im Sommer 2013 dessen Ursache und die dramatischen Folgen unter anderem durch die wie im Planungsverfahren gezeigte Ignoranz bei der Betrachtung des gesamten hydrologischen Verbundes besteht.

**A 10**

Ihr, Herr Dr. Wiegand, angefachter Aktionismus bei Bau des Dammes an der Peripherie zu Halle-Neustadt bekommt mit dem vorliegenden Entwurf die Kurzsichtigkeit und Unkenntnis in Ihrem Handeln und im Handeln der zuständigen Behörden vorgeführt.

**A 06**

	<b>Abwägungs- text(e) Nr.</b>
Der städtische Haushalt wird mit der Fehlplanung belastet. Als Bürger werde ich damit direkt zur Kasse gebeten. Die Großzügigkeit der bauausführenden Firma auf Entschädigungsleistungen wird andersorts von mir bezahlt. Von mir als Hallenser. Nicht von Ihnen.	<b>W 01</b>
Auch das möchte ich nicht und fordere die Auslöser der finanziellen Kurzsichtigkeit auf, den bereits entstandenen Schaden selbst zu tragen. Und, haben Sie jetzt Mut sich zu bekennen?	<b>A 10</b>
<b>Für die, die es bislang noch nicht verstanden haben: Das Ganze ist immer mehr als die Summe aller Einzelteile.</b>	<b>A 10</b>
16. Mit der vorgelegten Planung wird der Hechtgraben als Biotop- und Grünverbund sowie Kalt- und Frischluftbahn zwischen Dörlauer Heide und Saaleaue und damit seiner ökologisch notwendigen landschaftlichen und räumlichen Verbindung zum Umland beraubt. (siehe Studien der MLU Halle-Wittenberg in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro TRIOPS, 1990er Jahre).	<b>N 08 N 07</b>
Gerade jene frische Luft ist es, die ich für meine Gesundheit benötige, da ich nach dem Schönebecker Tanklastzugunfall in den 1990er Jahren, bei dem ich als Journalistin vor Ort war, an Bronchitis leide.	
Mit der geplanten, massiven Bebauung ist diese Frischluftzufuhr für mein Grundstück unterbunden. Das wird zu einer Verschlechterung meines Gesundheitszustandes führen, was ich nicht gewillt bin hinzunehmen.	
17. Gleichzeitig hat die massive Bebauung des Nachbargrundstücks für mich zur Folge dass eine erforderliche Belüftung meines Gebäudes nicht mehr möglich ist. Vermosung und Feuchtigkeit am Gebäude führen zu massiven Bauschäden und damit zu einer finanziellen Belastung meinerseits bis hin zum Wertverlust der Immobilie.	<b>BO 01 B 03 B 07 W 02</b>
Das ist ein massiver Eingriff in meine Lebensplanung und Rentenvorsorge. Auch das möchte ich nicht, Sie verstehen.	<b>A 14 W 02</b>
18. Das Gebot der Rücksichtnahme im nachbarschaftlichen Interesse sehe ich des Weiteren bei den zu erwartenden Licht- und Schattenverhältnissen schwer geschädigt. Allein bei der Besonnung meines Grundstücks ergibt sich für mich ein massiver Nachteil der Gestalt, dass ich mit der Errichtung der Betonburg ab Mittag keine Sonne mehr habe.	<b>B 07</b>
Das ist ebenfalls ein erheblicher Eingriff in meine Lebensplanung, die ich nicht gewillt bin hinzunehmen.	
19. Das Zielkriterium der Planungsvorgabe des sich "Einfügens" des geplanten Bauvorhabens wird kontrariert. Höhe und Dichte der Bebauung verbunden mit der falschen Interpretation des Areals in der Planung als Ortskern, statt als Randlage (Außenbereich), führen zu massiven Verwerfungen im Ortsbild, zu massiven Nachteilen für	<b>E 01-05 A 02 O 01</b>

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

mein Haus, mein Grundstück, für mich.

Allein bei der Betrachtung der Traufhöhen/Firsthöhen ergibt sich folgender Widerspruch gegenüber dem Altbestand:

Beispiel: Am Waldrand 1a Firsthöhe 94,6 m NHN  
geplanter Neubau 2d Firsthöhe Variante 1: 102,2 m NHN  
**(Überhöhung 7,6m)**  
geplanter Neubau Variante 2: 99,95m NHN  
**(Überhöhung 5,35 m)**

**M 03**

Am Waldrand 1c raumwirksame Traufhöhe: 95,5 m NHN  
(FH 99,6 m NHN) geplanter Neubau 2e Firsthöhe  
Var1+Var2: 102,2 m NHN **(Überhöhung 6,8)**

Heideweg 1d raumwirksame Traufhöhe cirka 90 NHN  
Flurstück 268/2 ohne Bebauung geplanter Neubau 2c  
Firsthöhe Var1: 102,2 NHN (Überhöhung 12,0 m)  
Var 2: m NHN **(Überhöhung 9,75 m)**

Heideweg 1c raumwirksame Traufhöhe: 93,4 m NHN  
(FH 97,1 m NHN)  
geplanter Neubau 2b Firsthöhe Var1+Var2: 102,2 m NHN  
**(Überhöhung 8,8m)**

20. Die Bezugnahme auf die vorgenannten Höhen Am Waldrand 1b-e ist nicht möglich, da diese das Resultat eines fehlerhaften Genehmigungsverfahrens der Stadtverwaltung sind. Die Gesprächsprotokolle liegen Ihnen aus meinen vorhergehenden Einwand bereits vor. Somit kann nur eine Bebauung mit maximal zwei Stockwerken erfolgen.

**R 04**

Für mich als direkter Nachbar des geplanten Vorhabens ergeben sich damit wie bereits zuvor genannt, unzumutbare nachbarliche Nachteile und Einschränkungen.

**B 06  
B 07**

Einer Betonwand von bis zu 16 Meter Höhe, einer vorgelegten Aufschüttung an der Grundstückperipherie und einer Hinterlandbebauung und Bebauung in zweiter Reihe und der damit verbundenen Zuwegung stellen in ihrer Auswirkungen nicht hinnehmbare Einschränkungen meiner nachbarlichen Rechte dar

**M 05  
E 02  
B 07**

22. Eine Aufschüttung, welche höher als die natürliche NHN der Flurstücke 282/2-4, 289 liegt, lehne ich aus vorgenannten Gründen ab. Stattdessen fordere ich, dass das vorhandene Gefälle von 3,20 m den Bezugspunkt für eine Bebauung bilden muss. Ich fordere den Bezugspunkt NHN 87,0 am Hechtgraben (Flurstücksgrenze 283 / 282/3) und NICHT NHN 90,2 am Waldparkplatz als Ausgangspunkt für die Planung einer Bebauung einzusetzen, da ich mit meinem Grund und Boden hinter dem Betonmassiv der geplanten Bebauung zu versinken drohe.

**M 03**

22. Die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevöl-

**V 01**

	<b>Abwägungs- text(e) Nr.</b>
kerung, einschließlich der öffentlichen Personenverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs werden mit der Planung gerade unter dem Aspekt einer besonderen Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung nicht berücksichtigt und damit kontrahiert.	<b>V 06</b>
Aus der vorliegenden Stellungnahme zum Verkehr aus dem Jahr 2013 ist aber bereits zu diesem Zeitpunkt für die Straße „Am Waldrand“ festgehalten, dass die Lärmwerte über den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben für die Tages- und Nachtzeiten liegen. Herr Oberbürgermeister, da muss ich Ihren Mitarbeitern, Herr Stäglin scharf kritisieren. Der hat sich in einem Interview gegenüber TV Halle nach der Einwohnerinformationsveranstaltung am 02.09.2015, dahingehend geäußert, dass die Dörlauer gegenüber dem richtigen Stadtverkehr wohl etwas nervös wären.	<b>V 01 B 06</b>
Falsch, Herr Stäglin, sollten Sie hier nicht sofort tätig werden, um die Gesundheitsgefährdung der hier wohnenden Dörlauer abzustellen, muss anderweitig miteinander gesprochen werden. Anscheinend vergisst die Stadtverwaltung auch die Lärmbelastung durch den Flugverkehr, wie die Hubschrauber für das KH Dörlau und den Linienverkehr für den Flughafen Leipzig, der keinem Gutachten vorkommt, warum?	<b>B 06  N 20</b>
Herr Dr. Wiegand, hier ist auch für Sie Handlungsbedarf. In Zweierlei Hinsicht. Ich erwarte hier Ihre Antwort kurzfristig.	<b>R 09</b>
23. Nun, dass die Stadt auch für den Stadtteil Dörlau kein Verkehrskonzept hat, verwundert bei dem täglichen haleschen Verkehrschaos wenig.	<b>V 01</b>
Es ist aber festzuhalten, dass bereits jetzt der Fahrzeugverkehr bei bis zu 3.000 Autos pro Tag und damit über der Belastungsgrenze (Zahl nach Zählplattenuntersuchung des Landesverwaltungsamtes Halle vom 05.12.2012) liegt.	<b>V 05</b>
Die dem Entwurf zugrunde gelegten Zahlen von 1.600 Fahrzeugbewegungen am Tag sind falsch. Und sind auch hier verhalten Sie sich dem Anwohner gegenüber mehr als zynisch, ihm aufzutragen weitere Lasten mit dem Bauvorhaben hinzunehmen. Das ist politische Brandstiftung!!!	<b>A 06</b>
Die Zufahrt zu den geplanten Vorhaben kann nur über die Straße „Am Waldrand“, den „Heideweg“ bzw. die Otto-Kanning-Straße erfolgen. Das gesamte Gebiet gilt als verkehrsberuhigte und ist eine Tempo-30-Zone. Durch in den Straßen einseitig parkenden Autos ist bereits jetzt ein Durchfluss von Fahrzeugen in Spitzenzeiten (morgens 6-8 Uhr, nachmittags 15:30-17:30 Uhr) stark gestört.	<b>V 03  V 01</b>
Die Verkehrsinfrastruktur ist mehr als ausgeschöpft und bedarf bereits jetzt ein Umdenken auf Nachhaltigkeit, um jetzt bestehende	

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Emissionen wie Lärm, Abgase und ein erhöhtes Gesundheits- und Unfallrisiko zu senken.

24. Wenn zusätzlicher Einwohnerverkehr durch die Verdichtung der Flächenzahl in erheblichem Umfang (hoher Zahl neuer Wohnungen mit PKW-Stellplatz) hinzukommt, wird die derzeitige Situation zugespitzt und meine Lebensqualität durch Lärm- und Abgasbelastung sowie die Verkehrssicherheit im Wohnviertel nochmals herabgesetzt.

**V 01  
A 14**

Zudem reichen die geplanten Stellplätze auf dem Grundstück laut Bauplanungsunterlagen für zu erwartende Zweitautos pro Haushalt bzw. den Besucherverkehr nicht aus. Ausweichparkplätze sind am Straßenrand bereits jetzt nicht mehr vorhanden. Dabei darf der Waldparkplatz nicht in die Planung des Bauvorhabens mit einbezogen werden (Planungserfordernis), allein schon aufgrund der zu erwartenden regelmäßigen Sperrungen des Platzes durch erhöhte Waldbrandgefahr.

**V 11, 12, 13**

25. Dauerhaftes Parken im öffentlichen Raum ist insofern für mich nicht hinnehmbar da ich als Bauherr auf meinem Grundstück, die für mich erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen nachweisen musste. Ein Parken im öffentlichen Raum wurde mir untersagt. Ich bin daher in meinem Recht der Gleichbehandlung diskriminiert. Dagegen wehere ich mich.

**V 12**

Hier würde mich interessieren, wie Sie, Herr Panian, die Neu-Dörlauer motivieren, auf dem GWG-Grundstück für Parkflächen zu löhnen. Und noch viel interessanter: Was ist, wenn die Neu-Dörlauer auf das Schnäppchen verzichten und sich andere Stellflächen für den Pkw suchen?

**A 10**

Auf Ihre Antwort bin ich gespannt.

26. Herr Oberbürgermeister, ich habe große Angst, dass mit den bereits jetztüberlasteten öffentlichen Rettungswegen aufgrund des Verkehrs (ruhender, nicht ruhender) und der Straßensituation (geringer als 4,50 Meter Breite, Kurvensituationen), nach dem Bauvorhaben eine Rettung in lebensbedrohlichen Situationen nicht mehr möglich ist. Damit wird das Leben von mir und meiner Familie gefährdet

**BO 03**

Davor habe ich große Sorge. Es belastet mich seelisch. Ich werde es aber nicht hinnehmen, dass ich um mein Leben und meine Gesundheit aufgrund eines Bauvorhabens in Nachbarschaft bangen muss.

**A 14**

Hier ist anzumerken, dass „Um die Genesung eines Notfallpatienten zu gewährleisten, lebensrettende Sofortmaßnahmen möglichst zeitnah durchgeführt werden müssen. Die Erfolgchancen bei einer Reanimation nach drei Minuten liegen bei 75%, nach zehn Minuten bei 5%.“

**BO 03**

Eine zeitgerechte Erreichbarkeit des geplanten Bauvorhabens und natürlich meines Wohnortes ist aufgrund der zuvor geschilderten

**BO 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Sachverhalte bereits heute und erst recht nach einem eventuellen Bauvorhaben mit Rettungsmitteln unmöglich.

Noch einmal zum Nachlesen:

**Sachsen-Anhalt**

Rettungsgesetz, § 7 Abs. 2 **Hilfsfrist** von nach Eingang der Meldung bis Ankunft am an einer Straße gelegenen Notfallort 90% in 12 Minuten.

27. Brandschutzregeln und Brandschutzgesetze werden im Entwurf ignoriert. Die Rettung mit entsprechenden Rettungsgerät und Mannschaftsstärke ist innerhalb der Frist unmöglich. Zudem verfügt die zuständige Feuerwehr nicht über das erforderliche Equipment wie Hubrettungswagen und die nötige Mannschaftsstärke. Fehlende Feuerwehrezufahrten, die geringe Fahrbahnbreite und Kurvensituation sowie die nicht vorhandenen Aufstellflächen verschärfen die Situation und weisen lebensgefährdende Ignoranz auf. Hiermit gefährdet das Projekt des Weiteren mein Leben und meinen Besitz.

**BO 03****A 14**

Die damit verbundene ständige Sorge schränkt mich in meiner Lebensqualität und -welt massiv ein. Auch das bin ich nicht gewillt hinzunehmen.

**A 14**

Eine Evakuierung oder Räumung meines Hauses und von mir und meiner Familie ist somit in erforderlicher Zeit unmöglich. Es ist damit festzustellen, dass es keine brandschutztechnische Konzeption des vorbeugenden beziehungsweise abwehrenden Brandschutzes für das gesamte Vorhaben im Zusammenhang mit der Nachbarschaft gibt

**BO 03**

Spätestens jetzt haben sich Investor und Planer jeglicher Glaubwürdigkeit entzogen. Wer mit einer derartigen Ignoranz das Leben von Menschen gefährdet, darf alles andere, als Lebens- und Wohnkonzepte für Menschen entwerfen. Lassen Sie es mich so sagen: Das ist verantwortungslos. Daher: Stoppen Sie den Planungsirrsinn jetzt!

**A 06**

28. Weiterhin sind die geplanten Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage an der Straße "Am Waldrand" auf einen derartigen kurzen Straßenabschnitt mit 90-Grad-Kurven für mich nicht einsehbar und bilden damit einen Unfallschwerpunkt.

**V 08**

Zudem gehen mit den Tiefgarageneinfahrten Emissionen (Lärm, Abgas, Unfallgefahr) für mich als Nachbar einher, deren damit verbundenen Einschränkungen meiner Rechte auf Schutz meiner Gesundheit vor Lärm und Abgas ich nicht hinnehme.

**B 06**

Auch in diesem Zusammenhang haben die Planungen nachbarschützende Vorschriften nicht berücksichtigt.

**B 06**

Es ist auch hier mehr als zynisch, wenn eine Lärmschutzwand als Erstes die Nachbarschaft begründet und im Lärmgutachten dem mir

**B 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

später gegenüberliegendem Haus Nr. 5 eine schwerere Vermietbarkeit aufgrund des zu erwartenden Verkehrsstroms attestiert.

Noch weniger hinnehmen kann ich ebenfalls die Bemerkung aus dem Gutachten, dass die Zufahrt extra so gewählt wurde, um die anderen GWG-Bauten vor Lärm zu schützen.

Mir mutet man die Lärmbelastung zu? Wo leben wir denn? Hier gibt sich Ihre Planungsabteilung als Büttelträger des Investors zu erkennen.

Nein, das werde ich nicht hinnehmen, auch da bin ich massiv in meinen nachbarschaftlichen Rechten angegriffen, da sich meine Ruhezone nach Westen (Garten) orientiert.

Ich möchte daran erinnern, dass mir eine Erschließung meines Grundstücks von der südlichen Seite vom städtischen Bauamt verwehrt wurde mit dem Hinweis, dass aufgrund der Straßen-respektive Kurvensituation eine gefahrenfreie Anbindung meines Grundstücks nicht möglich sei. Auch hier sehe ich mich in meinen Rechten auf Gleichbehandlung verletzt.

29. Das Verkehrskonzept der Stadt Halle konzentriert sich beim öffentlichen Nahverkehr auf den Ausbau des innenstädtischen Straßenbahnnetzes. Mit der Einstellung des S-Bahn-Verkehrs nach Halle-Dörlau existiert lediglich eine Busanbindung in den Stadtteil. Auch damit kommt das geplante Vorhaben den Auflagen einer Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet städtebaulichen Entwicklung nach dem Baugesetz (BauGB) und der städtebaulichen Planungen nicht nach. Siehe hierzu auch Stellungnahme und Ziele des Verkehrspolitischen Leitbildes der Stadt Halle von 1997, die in der Planung keinerlei Berücksichtigung finden.

Bei der Planung sollen die Ergebnisse eines von der Stadt/Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen Planung zugrunde gelegt werden. Bei der vorgelegten Planung werden diese vorhandenen Konzepte kontrahiert. (Flächennutzungsplan der Stadt Halle, Bauleitplanung der Stadt Halle, Verkehrspolitisches Leitbild Stadt Halle, 1997).

Zitat: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeiten ... insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen. Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" (Flächennutzungsplan der Stadt Halle, Bauleitplan der Stadt Halle).

30. Es ist anzumerken, dass im Stadtgebiet Halle aufgrund eines hohen Leerstandes von Wohnungen noch großflächig abgerissen wird. Im Jahr 2002 existierte in dem von Investor GWG mit zuzu-

**B 06****B 06****A 14, B 06****V 08****V 06****V 14, V 06****V 01, R 06****R 06****A 20, A 13**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

rechnenden Stadtgebiet Halle–Neustadt ein Leerstand von mehr als einem Fünftel des Gesamtbestandes von damals 35.000 Wohnungen. Bereits zu diesem Zeitpunkt gingen die Prognosen von einem weiteren Bevölkerungsrückgang auf circa 44.000 Einwohner im Jahr 2015 in Halle-Neustadt aus (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle/Saale aus dem Jahr 2007). Die damit einhergehenden Gebäudeabbrüche auch und vordergründig vom Investor GWG sollten das städtebauliche Leitbild für Halle-Neustadt schärfen.

Es ist vielmehr festzustellen, dass die Abbrüche, die zudem zusätzlich noch mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, nicht abgeschlossen sind und weiterhin andauern.

Mit der vorgelegten Planung wird nicht nur eine irreversible Verdichtung im Innenbereich des Areals vorgenommen, sondern auch der im Planungserfordernis beschriebene Außenbereich (Zitat, S.5: „der nicht eindeutigen Zuordnung der gesamten Grundstücksfläche zum Innenbereich) massiv versiegelt. Das ist unzumutbar. Damit verstößt die Planung gegen den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Zumal im von GWG dominierten Stadtteil Halle-Neustadt durch dem vom Investor vorgenommenen Abriss mehr als ausreichend Flächen zur Wiedernutzbarmachung zur Verfügung stehen.

**M 01****A 20**

31. Ich empfinde es als Hohn, wenn wie im Umweltgutachten des vorgelegten Entwurfs empfohlen wird als Ausgleichsmaßnahme für die massive Versiegelung eine Fläche von 1.800 Quadratmetern in Halle-Neustadt zu entsiegeln und zu begrünen. Dem Gedanken folgend, würde sich der Investor GWG, der bereits auf öffentliche Fördermittel für seinen Abriss zurückgreift, sich sein geplantes Bauvorhaben nochmals von Steuerzahler finanzieren lässt.

**N 06****W 01**

Damit bin ich direkt finanziell betroffen.

Das werde ich aber nicht hinnehmen.

32. Im Fazit ist festzuhalten, das mit dem geplanten Vorhaben für mich massive gesundheitsschädliche Auswirkungen verbunden sind, die sowohl in der Planung als auch den der Planung zugrunde liegenden Gutachten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden.

**A 14, 15  
R 08**

33. Mit der Ansiedlung von Gewerbe wie im Plan vorgesehen soll eine artfremde bauliche Nutzung im Wohngebiet vorgenommen werden. Die damit verbundenen Immissionen wie u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen führen für mich zu massiven Einschränkungen im nachbarschützenden Bereich.

**G 01**

Auch der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet widerspreche ich.

**G 01**

34. Es ist davon auszugehen, dass sowohl im Zuge der Baurealisierung als auch mit dem dann zu erwartenden abgeschlossenen Vorhaben irreversible Schäden an meinem Sacheigentum entstehen.

**B 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Hier sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt unter anderem als Gründe die fehlende hydrologische Gesamtdarstellung des Vorhabens zu sehen, die Schichtenwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser in ihren Zusammenhängen falsch darstellen beziehungsweise ignorieren.

**Ew 01-06**

Das bin ich nicht bereit hinzunehmen, dass mein Eigentum beschädigt bzw., davon muss ausgegangen werden: vernichtet wird.

**B 01, A 15**

Zur entsprechenden rechtlichen Würdigung und zu Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen die Verwaltung, die Kommune und den Investor fordere ich hiermit ein Beweissicherungsverfahren für meinen Besitz und für die Einrichtung der Kommune um mich von den Kosten freizustellen.

**A 03**

35. Die Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Eine Baubelastung meines Grundstücks bin ich nicht bereit hinzunehmen, da diese ebenfalls zu einer Wertminderung meiner Immobilie führt.

**BO 01**

36. Es ist festzustellen, dass eine Bebauung des Areals mit dreigeschossigen Bauten völlig ortstypisch ist. Das Gesamtbild der Ortslage von Dörlau wird wie im Nachtigallenweg, Angerweg, Franz-Mehring-Straße von maximal Zweieinhalbgeschossigkeit geprägt.

**E 01-05  
O 01**

37. Damit sind alle Ausnahmen (Überhöhung, Verdichtung, Abstandsflächen) zu unterlassen, da sie der Planerfordernis: (Zitat, S.5: „der nicht eindeutigen Zuordnung der gesamten Grundstücksflächen zum Innenbereich, als auch aufgrund des nicht gegebenen Einfügens der vorgesehenen Bebauungstiefe im Sinne des §34 BauGB) nicht entsprechen.

**M 02**

38. Ich fordere eine Bebauung des Grundstücks „Heideweg 2“ wie sie die Grundbücher der Anlieger und Nachbarn in ganz Dörlau vorschreibt beziehungsweise ausweist. Originalauszug aus dem Grundbuch/ Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen „ Gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden, vielmehr muss der Charakter der Villenkolonie gewahrt bleiben. Auch dürfen auf den Grundstücken Kleinhaussiedlungen nicht errichtet werden. Für die Dörlauer Hartsteinfabrik GmbH in Halle a. Saale, unter Bezugnahme auf die Bewilligung von 28. November/25.September 1922 eingetragen am 6. Dezember 1922 und mit dem belasteten Grundbesitz zur Mithaft hierher übertragen am 05.05.1998.“

**R 10**

39. Das Prinzip des gesellschaftlichen Konsens und des Grundgesetzes, (nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz gilt auch für dieses Vorhaben. Hier heißt es im Zitat: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“) mit Einräumung des Vorrangs von Einzelwohl vor Allgemeinwohl wird dieses Gesetz bei der Planung ignoriert.

**A 15**

40. **Des Weiteren ist festzuhalten:**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Die gesamte Durchführung des Planaufstellungsverfahrens wird gerügt. Eine ernsthafte Bürgerbeteiligung ist nicht erfolgt. An der anberaumten Bürgerversammlung konnten nicht alle Bürger teilnehmen, da sowohl das Amtsblatt nicht beziehungsweise zu spät in Dörlau verteilt wurde als auch im Vorfeld der Planung einer Bürgerversammlung ein viel zu kleiner Veranstaltungsraum (circa 50 Plätze) für die circa 4.000 Dörlauer von der Stadt Halle ausgewählt wurde.

**R 01, 02, 08**

Damit bin ich in meinem Recht der Beteiligung am Verfahren massiv eingeschränkt worden. Es war mir nicht möglich, der Bürgerversammlung aufgrund der geschilderten Umstände zu folgen, um mit der erforderlichen Transparenz mit einer Beteiligung am Planungsprozess zu ermöglichen.

Ich sehe mich hier in meinen Grundrechten als Bürger massiv verletzt.

**A 15**

Hintergrund: Die geschilderten Umstände führten dazu, dass nicht alle Bürger in den später mit circa 100 dicht gedrängt stehenden Menschen in den Gemeinderaum passten. Andere hingegen (circa weitere 150 Bürger) konnten an geöffneten Fenster und Flur den gesamten Ausführung nur ungenügend folgen.

Die in die Sommermonate 2015 gelegte Ausschreibung des Vorhabens und die kurzfristige anberaumte Bürgerinformationsveranstaltung sind ebenfalls scharf zu kritisieren. Sie zeigen jedoch, dass die Stadt entgegen eigener Bekundung nicht gewillt ist, die Bürger am Verfahren zu beteiligen.

**R 01  
R 02**

Im Schluss dazu festzuhalten: Dass eine Transparenz bezüglich des Vorhabens als auch Beteiligungsmöglichkeit für mich als Bürger der Stadt Halle nicht hergestellt beziehungsweise ermöglicht wurde. Damit ist das Verfahren hinfällig.

**R 01, 02**

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,

ich fordere Sie hiermit auf, das Projekt B-Plan 162. Heideweg 2, 06120 Halle/Saale, umgehend einzustellen, um den Steuerzahler mit den Planungsarbeiten nicht weiter finanziell zu belasten.

Es ist festzustellen, dass eine Neuplanung nicht mehr mit dem derzeitigen Investor erfolgen kann, da der seine Glaubwürdigkeit verloren hat.

**A 06**

Ich empfehle einen Architekturwettbewerb, der vorgenannte Kritik als Basis einschließt und sich zum Ziel setzt: Nachhaltiges, zukunftsorientiertes Bauen in Symbiose mit dem vorhandenen erhaltenswerten Ortsbild und der Natur zu fördern.

**A 08**

Dafür erhalten Sie meine Zustimmung. Damit könnte die Saalestadt Halle nicht nur architektonisch werben.

Herr Dr. Wiegand, ich fordere Sie hiermit auf, **Ihrer Verantwortung**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

als Oberbürgermeister der Stadt Halle gegenüber **Ihren Bürgern** gerecht zu werden. Die Anzahl der Hinweises ist eine deutliche Antwort auf dem Planungswahnsinn nehmen Sie die Bürgerinnen und Bürger ernst.

In Erwartung Ihrer substantiierten schriftlichen Antwort verbleibe ich.

**R 09**

Mit freundlichen Grüßen

**2.2.2.145 Stellungnahme Nr. 547**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit lege ich gegen das Bebauungsplanverfahren 162 Heideweg, 06120 Halle (Saale) Widerspruch ein.

Die geplante Bebauung ist in Größe und Ausführung ortsuntypisch, stört das Stadtbild in der Ortslage Dörlau und bereitet vielfältige Probleme.

So wird zum Beispiel die Regen- und Oberflächenwasserproblematik durch die überdimensionierte Bebauung verschärft. Der zu erwartende fließenden und ruhenden Verkehr wird die verkehrstechnischen Anlagen überfordern.

Eine Bebauung unter Beachtung der Gebäudegrößen in der Nachbarschaft ist angezeigt.

**M 01, E 03  
O 01  
E 05  
Ew 01- 06  
V 01  
V 03  
M 01  
E 05**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

### 2.2.2.146 Stellungnahme Nr. 548

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit lege ich gegen das Bebauungsplanverfahren 162 Heideweg, 06120 Halle (Saale) Widerspruch ein.

Die geplante Bebauung ist in Größe und Ausführung ortsuntypisch, stört das Stadtbild in der Ortslage Dörlau und bereitet vielfältige Probleme.

So wird zum Beispiel die Regen- und Oberflächenwasserproblematik durch die überdimensionierte Bebauung verschärft. Der zu erwartende fließenden und ruhenden Verkehr wird die verkehrstechnischen Anlagen überfordern.

Eine Bebauung unter Beachtung der Gebäudegrößen in der Nachbarschaft ist angezeigt.

**M 01, E 03  
O 01  
E 05  
Ew 01- 06  
V 01  
V 03  
M 01  
E 05**

### 2.2.2.147 Stellungnahme Nr. 549

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich zum Bebauungsplanverfahren 162 mit den im folgenden Abschnitt genannten Begründungen Widerspruch einlegen:

1. Die Bebauungsplanung in einen derartigen Umfang berücksichtigt nicht aktuelle Verkehrssituation in den Anliegerstraßen „Am Waldrand“, „Heideweg“ und „Otto-Kanning Str.“ Ein gefahrenloses befahren der Straßen ist derzeit nicht gewährleistet. Weiterhin ist durch die Bebauung mit einer weiteren wesentliche Mehrbelastung durch Verkehrslärm und Schadstoffen zu rechnen.
  - a. In den genannten Straßen entsteht am Wochenende und an Feiertagen, hauptsächlich durch Besucher des Waldhotels und Spaziergänger in der Heide, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Straßen sind auf der rechten Seite regelmäßig zugesperrt. In der Woche ist die Situation durch die Fahrzeuge der Anlieger ähnlich.
  - b. Die genannten Straßen werden als Abkürzung für den Verkehr aus Richtung Heide-Nord/Halle-Kröllwitz in Richtung Halle Neustadt genutzt. Das Anliegerverkehrsaufkommen wird dadurch noch wesentlich erhöht.
  - c. Durch den aktuellen Umbau der Kreuzung Salzmünder Str./ Lieskauer Str. werden die genannten Straßen ebenfalls in einen hohen Umfang als Umfahrung der Baustelle genutzt.
2. Der Umfang der Wohnanlage und die Häusertypen entsprechen nicht der ortstypischen Bebauung. Die Reduzierung um eine Etagenanzahl hat daran auch nichts geändert. Die Ausstrahlung der neuen Wohnanlage mit dem Charme einer Plattenbausiedlung würde den jetzigen Charakter von Dörlau stark verändern und das Wohlbefinden der Anwohner und Gäste zum negativen beeinflussen.
3. Die Risiken und Auswirkungen der geplanten umfangreichen Tiefgaragenbebauung in einem Gebiet, welches in den letzten Jahren häufig mit Überflutungen der Grundstücke zu kämpfen hatte, sind nicht ausreichend geklärt worden. Vor dem Hintergrund der sich ständig zuspitzenden Klimasituation (u.a. häufigere Starkregen und Stürme) sollten diese in einen ausreichenden und für die Anwohner zufriedenstellenden Maße berücksichtigt werden.

**V 01**

**V 03**

**V 15  
V 01  
E01, 04  
A 08**

**Ew 01-06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Weiterhin sprechen auch folgende Punkte gegen eine Befürwortung:

- Negative Auswirkungen der Bebauung auf das angrenzende Naturschutzgebiet.
- Die große Anzahl der Bürger die sich mit großen Engagement gegen dieses Projekt aussprechen. Egal ob immer sachlich begründet oder nur gefühlte Gründe eine Rolle spielen, eine derartige große Ablehnung sollte nicht ignoriert oder übergangen werden. Im Zweifelsfall sollte zu Gunsten der Bürger und dessen Wohlbefinden entschieden werden.

**N 03**

**R 03**

**R 02**

mit freundlichen Grüßen

**2.2.2.148 Stellungnahme Nr. 550**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren erheben.

Der überarbeitete Entwurf enthält als Änderung lediglich eine Reduzierung der Geschoszahl der Gebäude von 3 ½ auf 2 ½, de facto aber von 4 auf 3, denn das halbe Geschos bezieht sich nicht auf die Höhe sondern auf Fläche der Grundrissfläche. Damit ist die „Überarbeitung“ schon erschöpft, wenn man die Änderung von 3 ½ auf 2 ½ Geschosse als Überarbeitung und nicht als Etikettenschwindel ansehen will. Eine Überarbeitung/Vertiefung der Aussagen im Sinne der erfolgten Einwendungen hat nicht stattgefunden. Gutachten zu den einzelnen Problemen/Themen fehlen immer noch.

**E 03**

**R 02  
R 08, Ew 01**

Aus meiner Sicht sind im angestrebten Bebauungsplanverfahren wichtige Gesichtspunkte nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt.

**A 10**

Ich bin generell nicht gegen eine Bebauung des Grundstückes, solange sich diese an eine Bebauung, wie sie die Grundbücher der anderen Anlieger ausweisen, anlehnt.

**R 10**

Hier steht (Originalauszug aus dem Grundbuch/Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen) „Gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden, vielmehr muss der Charakter der Villenkolonie gewahrt bleiben. Auch dürfen auf den Grundstücken Kleinhaussiedlungen nicht errichtet werden. Für die Dörlauer Hartsteinfabrik GmbH in Halle a. Saale, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. November / 25. September 1922 eingetragen am 6. Dezember 1922 und mit dem belasteten Grundbesitz zur Mithaft hierher übertragen am 05.05.1998.“

Ich bin gegen die Bebauung des Flurstückes 283 (Hinterland), eine Bebauung in 2. Reihe, eine Aufschüttung des Geländes (das natürliche Gefälle muss für alle Bauvorhaben eine Linie bilden), eine ortsuntypische Bebauung höher als 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschos, eine Versiegelung der Fläche von mehr als 40 %, eine Einbeziehung des Waldparkplatzes als anrechenbare Stellfläche für die vorgesehene Bebauung, gegen eine Tiefgarage von 70 m Länge mit unmittelbarer Ein- und Ausfahrt am FFH-Gebiet und gegen eine derartige Verdichtung der Bebauung. Die Problematik des Innen- und Außenbereiches wurde nicht gelöst.

**E 02-04  
M 02  
V 13, N 03  
Ew 02-05  
M 01, A 02**

Die sensible Lage des Grundstückes unmittelbar an der Dörlauer Heide, die als FFH-Gebiet unter besonderem Schutz steht, Erholungsraum und grüne Lunge für die gesamte Stadt ist, verbietet meiner Meinung nach eine derartige Bebauung unter Bemühung aller nur

**N 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

möglichen Ausnahmen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle wird klar formuliert, dass übergeordnete landschaftliche Elemente, darunter auch die Dörlauer Heide wegen ihrer stadträumlich prägenden Bedeutung mit besonderer Sorgfalt zu schützen sind. Selbst auf einer Fläche wie dem Waldstraßenviertel (und dort gab es vorher die Kaserne), wurde so etwas nicht versucht. Auch die Bebauung durch die GWG am Hubertusplatz ist hier als Beispiel für eine ortstypische Bebauung anzuführen.

**R 06  
N 03**

Die vorliegende Planung aber orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild, die Aufgabenstellung zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde diesbezüglich nicht berücksichtigt. Bisherige Fehler dürfen nicht erneut gemacht werden. Die Gebäudehöhen der eigentlich auch schon unter Ausnahme genehmigten Gebäude Am Waldrand 1b bis 1e dürfen nicht als Planungsgrundlage für weitere Ausnahmen herangezogen werden. Wo soll das ganze hinführen? Wird dann beim nächsten Bebauungsplanvorhaben, vielleicht auf dem Grundstück des ehemaligen Heidekruges, dann wieder die Ausnahme der Ausnahme als Basis für die nächste neue Ausnahme herangezogen?

**O 01, A 01  
R 04****M 01, E 01**

Die Untersuchung der zu erwartenden hydrologischen Veränderungen und die wahrheitsgetreue Veröffentlichung der Ergebnisse bleibt unverzichtbar. Auf der Bürgerversammlung wurde die Aussage getroffen, dass nach Abschluss des hydrologischen Gutachtens gegebenenfalls auch Einschnitte/Folgemaßnahmen für schon bestehende Anlieger entstehen könnten. Mögliche Eingriffe in bereits bestehende Baugenehmigungen sind für mich nicht akzeptabel und rechtlich sicherlich auch nicht haltbar.

**Ew 01-05**

Die Aussage der GWG, dass der bestehende Mischwasserkanal in der Straße Am Waldrand die erhöhten Einleitmengen aufnehmen kann, muss ich aufgrund der örtlichen Erfahrungen anzweifeln, bei größeren Niederschlagsereignissen tritt regelmäßig Abwasser über die bestehenden Schachtbauwerke auf der Straße aus und verunreinigt Straßenraum und Grundstücke.

**Ew 09**

Die Zunahme der Verkehrsbelastung, weil eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel nur bedingt vorhanden ist, stellt für mich persönlich eine starke Belastung dar und ich befürchte gesundheitliche Beeinträchtigungen. In der Bürgerversammlung vom 2. September 2015 wurde durch die Stadtverwaltung dargelegt, dass die Straße Am Waldrand kein Unfallschwerpunkt ist und auch sonstige Negativmeldungen von dort nicht vorliegen. Die Wirklichkeit stellt sich aber auch jetzt schon etwas anders dar. Tempo 30 km/h wird in den seltensten Fällen eingehalten. Parkende Fahrzeuge am Straßenrand, die nach STVO die Verkehrsteilnehmer von der Waldstraße kommend zum Warten verpflichten, werden oft kurzerhand entnervt auf dem Gehweg „umfahren“. Oft passiert es, dass wir beim Ein- oder Ausfahren auf unser Gartengrundstück angefeindet werden. Hupen und an „die Stirntippen“ sind da unter anderem an der Tagesordnung. Der Durchfahrts- und Erschließungsverkehr hat in den letzten Jahren schon durch die Schließung von Baulücken mit Einfamilienhäusern stark zugenommen.

**V 01, V 06  
V 03  
A 14**

Eine weitere Zunahme des Verkehrs aber verkraftet diese Straße nicht, der Straßenaufbau (Bauklasse) entspricht nicht den Anforderungen, denen der Verkehrsraum bereits jetzt unterliegt. Die weitere Erhöhung und zusätzlicher Baustellenverkehr über eine Dauer von 2 Jahren (Angabe GWG auf der Bürgerversammlung), würde das endgültige Ende der Nutzungsdauer bedeuten. Die Anlieger würden dann wohl zwangsläufig über Straßenausbaubeiträge an den Kosten beteiligt werden, für etwas, dass sie nicht verursacht und auch nicht bestellt haben. Die Aussicht eine nicht ausreichende Straßenbreite, für zwei Jahre Baustellenverkehr, durch die zeitweilige Mitbenutzung der Gehwege auszugleichen, lehne ich ab, da ich hierbei konkrete Schäden an unserem Eigentum befürchten muss. Die Frage nach einem Beweissicherungsverfahren wurde auf der Bürgerversammlung nur kurz und für mich nicht ausreichend beantwortet. Für mich bleibt weiterhin die Frage offen, in welchem Umfang und mit welcher räumlichen Ausdehnung konkret dieses Verfahren durchgeführt werden soll.

**V 01, V 16  
B 02  
V 04**

Im Fazit ist festzustellen, dass die Grundlagenermittlung als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausreichend erfolgt ist.

**B 02**

Unser Gartengrundstück Am Waldrand 8 ist unser Rückzugsort vom Dauerverkehr in der

**A 10**

Seebener Straße, es trägt wesentlich zu unserer Regeneration und Erhaltung der Gesundheit bei. Mit der geplanten angestrebten Bebauung wird das Umfeld unwiederbringlich zerstört. Durch den Bebauungsplan fühlen wir uns direkt betroffen und befürchten ein Absinken der Lebensqualität.

**A 14**

Ich möchte mich daher für eine normale Bebauung des Grundstückes nach Baurecht § 34 aussprechen und bitte Sie als Oberbürgermeister dieser Stadt, sich für die Erhaltung der Dörlauer Heide mit ihren ortstypischen Randgebieten einzusetzen und für die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 162 zu wirken.

**E 05**

**2.2.2.149 Stellungnahme Nr. 551**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

## E I N S P R U C H

gegen den ausgelegten Bebauungsplan Nr 162 Heideweg 12

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit erhebe ich gegen den Bebauungsplan Nr.162 Heideweg 12, der ausliegt, Einspruch und trage fristgerecht folgende Einwendungen vor:

- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| 1. | Der Wohnwert des Stadtteils ist bestimmt durch die lockere Bebauung die vom Dorfzentrum zum Außenbereich zunimmt  | <b>A 10</b>          |
| 2. | Die im vorigen Jahrhundert angelegten Straßen haben durch den Wegfall der Mansfelder Bahn bzw S-Bahn, zwei allgemein medizinischen Doppelpraxen, die auch Heide Nord mitversorgen und einer Gaststätte mit Cafe und Biergarten ihre Belastungsgrenze erreicht.  | <b>V 01<br/>V 03</b> |
| 3. | 1996 wurden Bauanträge zwischen Dorfzentrum und Heiderand mit der Begründung eines fehlendem Bebauungsplanes für Dörlau und damit der bestehenden Gefahr einer Verdichtung des Übergangs vom Dorfkern zum Heiderand vorzubeugen, abgelehnt.   | <b>R 12</b>          |
| 4. | Durch den vorgelegten Bebauungsplan für die Errichtung von im Vergleich zur Umgebung überdimensionierten Mietshäusern und einer ortsuntypischen Tiefgarage ohne grundsätzliche Lösung des ruhenden und beweglichen Verkehrs kommt es zu Wertminderung der vorhandenen Bebauung, die nicht mit zwingenden gesellschaftlichen Erfordernissen begründet werden kann. | <b>W 02</b>          |
| 5. | Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Dörlau sollten nicht mit Teilbebauungsplänen gravierende Ortsveränderung geschaffen werden.  | <b>R 05</b>          |

**2.2.2.150 Stellungnahme Nr. 552**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

- |  |   |
|--|---|
| Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,<br>sehr geehrte Damen und Herren,<br>hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren. Aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist mit einer erheblich größeren Verkehrsbelastung zu rechnen, die meiner Meinung nach (auch unmittelbar am Wald) nicht hinnehmbar ist. Nicht nur von der Ruhe her wird die Wohnlage dadurch beeinträchtigt, sondern auch was die Parksituation angeht, kann ich mir als Anwohnerin vorstellen, wie katastrophal diese aussehen wird, wenn erst Besucher der Anwohner der neuen Wohnanlage die Umgebung zuparken. Unmittelbar am Wald möchten Anwohner wie auch Besucher der Heide keine Autokolonnen und über- | <b>V 01, N 03<br/><br/>B 06<br/>V 03<br/><br/>N 04<br/>E 03</b> |
|--|---|

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

dimensionierten Bauten. Hier sollen Letztere doch Erholung finden. Das soll das FFH-Gebiet doch eigentlich gewährleisten. Das Bauvorhaben widerspricht einem sanften Übergang zum Wald. Die Planung widerspricht zudem dem verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle.

**B 06****N 01**

Die Immissionswerte liegen jetzt schon über den zulässigen Werten. Des Weiteren lehne ich es ab, dass im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet" geplant ist statt einem "Reinen Wohngebiet". Dies öffnet ja einem noch größeren Zustrom von Autos und Belastung der Ruhe Tür und Tor, wenn sich noch Läden etc. ansiedeln können.

**B 06****G 01**

An diesen Punkten muss gearbeitet werden. So wie der Bebauungsplan derzeit aussieht, ist er auf keinen Fall hinnehmbar!

**2.2.2.151 Stellungnahme Nr. 553**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren, da die geplante Bebauung auch in der nun vorgestellten überarbeiteten Version zu groß ist. Die geplanten Gebäude entsprechen in ihren Ausmaßen nicht dem im Aufstellungsbeschluss geforderten städtebaulich verträglichen Maß für eine Neubebauung. Durch die massive Bebauung des Grundstücks ist kein verträglicher Übergang zum Waldgebiet gegeben. Die geplanten Staffelgeschosse stellen im Rahmen des architektonischen Gesamtkonzepts keine Verbesserung im Vergleich zum ersten Entwurf dar, da sich Gebäude dieser Größe mit Flachdach völlig von der angrenzenden Bebauung unterscheiden.

**E 03****A 01****M 01, O 01****N 04****O 01**

Die mit den geplanten Gebäuden einhergehende städtebauliche Verdichtung wird den Charakter der Gegend völlig verändern. Damit geht ein massiver Verlust von Wohn- und Lebensqualität für mich und alle in näherer Umgebung wohnenden Bürger einher.

**A 14**

Ich fühle mich durch die bei einem so großen Bauvorhaben zu erwartenden Einschränkungen und Belastungen in vielerlei Hinsicht bedroht. Der in der Bürgerversammlung vom Vertreter des Bauherrn benannte Zeitraum für das Bauvorhaben von 2 Jahren stellt eine nicht zu akzeptierende Zeitspanne für solche massiven Eingriffe dar. Ich befürchte, dass die direkt an das Grundstück angrenzenden Waldflächen und -wege dabei zerstört werden.

**B 02****V 04, N 01**

Ich fordere die Bebauung des Grundstücks mit ortstypischen Häusern in einem verträglichen Ausmaß.

**E 01, 03, 04****O 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren. Insbesondere die Grundwassersituation in dem Bebauungsgebiet lässt es nicht zu, ein solches überdimensioniertes Vorhaben umzusetzen. Die Tiefgarage aber auch die generelle massive Versiegelung des Grundstücks werden eine massive Vernässung umliegender Grundstücke und Schädigung der entsprechenden Anwohner zur Folge haben. Der Hechtgraben ist ohnehin schon überlastet. Auch auf den Wald wird sich die veränderte hydrogeologische Situation negativ auswirken. In dieser Lage unmittelbar am Wald müssen die natürlichen Gegebenheiten respektiert werden! Dies geschieht jedoch zudem auch nicht, wenn der Verkehr hier drastisch zunimmt durch die zu große Zahl an neuen Anwohnern auf in Bezug dazu sehr geringer Fläche.

Das Bauvorhaben in dieser Form lehne ich daher strikt ab!

**Ew 01,  
Ew 02, 05**

**V 01**

**2.2.2.152 Stellungnahme Nr. 554**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit erheben wir fristgemäß Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 162 aus den nachfolgend aufgeführten Gründen:

Die vorgesehene Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern für Mietwohnungen durch die GWG Halle-Neustadt passt nicht in das Siedlungsgebiet in Dörlau entlang der Heide, in dem bis auf wenige Ausnahmen eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben ist. Da in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit von Einfamilienhäusern erfolgte, sind Grundstücke dafür kaum noch vorhanden. Es besteht aber dafür auch in Zukunft Bedarf, deshalb ist es widersinnig, auf Flächen wie im Heideweg Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungen zu bauen und entsprechende bereits versiegelte und erschlossene Flächen in Heide-Nord oder in der Neustadt weiterhin brach liegen zu lassen.

Da für die Dichte der Bebauung im Heideweg die Infrastruktur bezüglich Verkehr als auch Entwässerung nicht ausgelegt sind, sollte eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen. Doch leider werden die Einwände der Einwohner von Dörlau dazu weder von den Ihnen unterstellten Abteilungen noch von den Abgeordneten des Stadtrates ernst genommen. So entsteht der Verdacht, dass in diesem Fall bereits in der Erwerbsphase des Grundstückes durch die stadteigene GWG feststand, eine Bebauung unter allen Umständen mit Mehrfamilienhäusern zum Zwecke der Vermietung durchzusetzen.

Dazu werden mit Scheinargumenten wie Bedarf der Dörlauer Einwohner an Mietwohnungen für den Fall, das sie ihr Eigenheim aus Altersgründen aufgeben müssen, nachträglich Begründungen gesucht. Vielleicht sollte aber für diesen Fall ein Alten- und Pflegeheim gebaut werden.

Weiterhin wird in der Begründung für die Bebauung mit völlig realitätsfremden Zahlen und Einschätzungen gerechnet, um die Argumente der Dörlauer zu entkräften. So wird z.B. bei den Stellplätzen für die vorgesehene Arztpraxis eine Zahl von 6 Parkplätzen als ausreichend angesehen. Sie sollten sich einmal selbst ein Bild machen, was in Zeiten der Öffnung der vorhandenen Praxen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in der Kanning-, bzw Oelsnersstraße los ist. Hinzu kommt, das bereits jetzt bedingt durch Gäste des Waldhotels der Heideweg und die Kanningstraße mehrmals wöchentlich total zugeparkt sind.

**A 09**

**A 13**

**A 09, V 01  
Ew 01, 05  
R 02  
W 06**

**A 11  
A 04**

**V 11**

**V 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Bezüglich der vorhandenen Abwasserleitung wird in den Entwurfsunterlagen festgestellt, dass diese für die Einleitung des Schmutzwasser aus den neuen Mehrfamilienhäusern ausreichend sei. In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, dass im Bereich der Heideweges und der Straße am Waldrand keine getrennten Abwasser- und Regenwasserleitungen bestehen und bei Starkregen wie bereits geschehen Gullydeckel ausgehoben werden und Keller und Grundstücke geflutet werden. Diese Gefahr steigt mit jeder weiteren Einleitung von Schmutzwasser. Ein dynamisches hydrologisches Gutachten fehlt bisher. Da in der Zukunft mit größeren Niederschlagsmengen zu rechnen ist und keiner weiß, welche Auswirkungen das auf die Kapazität des Hechtgrabens hat, wird eine weitere Vernässung der angrenzenden Grundstücke erwartet. Bereits heute leidet die alte Bausubstanz unter den Problemen des in den letzten Jahren gestiegenen Grund- und Schichtenwasserspiegels. Jeder Eingriff in diese Erdschichten wie der Bau der Tiefgarage kann deshalb zu weiteren Problemen führen.

**Ew 01- 06**

Wir und alle betroffenen Dörlauer erwarten von Ihnen und dem Stadtrat, dass dieses Vorhaben gestoppt und einer vernünftigen Alternative der Vorrang gegeben wird. Damit tun Sie auch etwas gegen die Wahlverdrossenheit der Bürger.

**R 03****R 09**

Einer positiven Antwort sehen wir erwartungsvoll entgegen.

**2.2.2.153 Stellungnahme Nr. 555**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren erheben.

Der überarbeitete Entwurf enthält als Änderung lediglich eine Reduzierung der Geschößzahl der Gebäude von 3 ½ auf 2 ½, de facto aber von 4 auf 3, denn das halbe Geschöß bezieht sich nicht auf die Höhe sondern auf Fläche der Grundrissfläche. Damit ist die „Überarbeitung“ schon erschöpft, wenn man die Änderung von 3 ½ auf 2 ½ Geschosse als Überarbeitung und nicht als Etikettenschwindel ansehen will. Eine Überarbeitung/Vertiefung der Aussagen im Sinne der erfolgten Einwendungen hat nicht stattgefunden. Gutachten zu den einzelnen Problemen/Themen fehlen immer noch.

**E 03**

Aus meiner Sicht sind im angestrebten Bebauungsplanverfahren wichtige Gesichtspunkte nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt.

**R 02  
R 08, Ew 01**

Ich bin generell nicht gegen eine Bebauung des Grundstückes, solange sich diese an eine Bebauung, wie sie die Grundbücher der anderen Anlieger ausweisen, anlehnt.

**A 10**

Hier steht (Originalauszug aus dem Grundbuch/Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen) „Gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden, vielmehr muss der Charakter der Villenkolonie gewahrt bleiben. Auch dürfen auf den Grundstücken Kleinhaussiedlungen nicht errichtet werden. Für die Dörlauer Hartsteinfabrik GmbH in Halle a. Saale, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. November / 25. September 1922 eingetragen am 6. Dezember 1922 und mit dem belasteten Grundbesitz zur Mithaft hierher übertragen am 05.05.1998.“

**R 10**

Ich bin gegen die Bebauung des Flurstückes 283 (Hinterland), eine Bebauung in 2. Reihe, eine Aufschüttung des Geländes (das natürliche Gefälle muss für alle Bauvorhaben eine Linie bilden), eine ortsuntypische Bebauung höher als 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschöß, eine Versiegelung der Fläche von mehr als 40 %, eine Einbeziehung des Waldparkplatzes als anrechenbare Stellfläche für die vorgesehene Bebauung, gegen eine Tiefgarage von 70 m Länge mit unmittelbarer Ein- und Ausfahrt am FFH-Gebiet und gegen eine derartige Verdichtung der Bebauung. Die Problematik des Innen- und Außenbereiches wurde nicht gelöst.

**E 02-04  
M 02  
V 13,  
Ew 02, N 03  
M 01, A 02**

Die sensible Lage des Grundstückes unmittelbar an der Dörlauer Heide, die als FFH-Gebiet unter besonderem Schutz steht, Erholungsraum und grüne Lunge für die gesamte Stadt ist, verbietet meiner Meinung nach eine derartige Bebauung unter Bemühung aller nur

**N 03, N 04**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

möglichen Ausnahmen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle wird klar formuliert, dass übergeordnete landschaftliche Elemente, darunter auch die Dörlauer Heide wegen ihrer stadträumlich prägenden Bedeutung mit besonderer Sorgfalt zu schützen sind. Selbst auf einer Fläche wie dem Waldstraßenviertel (und dort gab es vorher die Kaserne), wurde so etwas nicht versucht. Auch die Bebauung durch die GWG am Hubertusplatz ist hier als Beispiel für eine ortstypische Bebauung anzuführen.

**R 06, N 03,**

Die vorliegende Planung aber orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild, die Aufgabenstellung zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde diesbezüglich nicht berücksichtigt. Bisherige Fehler dürfen nicht erneut gemacht werden. Die Gebäudehöhen der eigentlich auch schon unter Ausnahme genehmigten Gebäude Am Waldrand 1b bis 1e dürfen nicht als Planungsgrundlage für weitere Ausnahmen herangezogen werden. Wo soll das ganze hinführen? Wird dann beim nächsten Bebauungsplanvorhaben, vielleicht auf dem Grundstück des ehemaligen Heidekruges, dann wieder die Ausnahme der Ausnahme als Basis für die nächste neue Ausnahme herangezogen?

**O 01****R 04****M 01, E 01**

Die Untersuchung der zu erwartenden hydrologischen Veränderungen und die wahrheitsgetreue Veröffentlichung der Ergebnisse bleibt unverzichtbar. Auf der Bürgerversammlung wurde die Aussage getroffen, dass nach Abschluss des hydrologischen Gutachtens gegebenenfalls auch Einschnitte/Folgemaßnahmen für schon bestehende Anlieger entstehen könnten. Mögliche Eingriffe in bereits bestehende Baugenehmigungen sind für mich nicht akzeptabel und rechtlich sicherlich auch nicht haltbar.

**Ew 01-05****Ew 10**

Die Aussage der GWG, dass der bestehende Mischwasserkanal in der Straße Am Waldrand die erhöhten Einleitmengen aufnehmen kann, muss ich aufgrund der örtlichen Erfahrungen anzweifeln, bei größeren Niederschlagsereignissen tritt regelmäßig Abwasser über die bestehenden Schachtbauwerke auf der Straße aus und verunreinigt Straßenraum und Grundstücke.

**Ew 09**

Die Zunahme der Verkehrsbelastung, weil eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel nur bedingt vorhanden ist, stellt für mich persönlich eine starke Belastung dar und ich befürchte gesundheitliche Beeinträchtigungen. In der Bürgerversammlung vom 2. September 2015 wurde durch die Stadtverwaltung dargelegt, dass die Straße Am Waldrand kein Unfallschwerpunkt ist und auch sonstige Negativmeldungen von dort nicht vorliegen. Die Wirklichkeit stellt sich aber auch jetzt schon etwas anders dar, Tempo 30 km/h wird in den seltensten Fällen eingehalten. Parkende Fahrzeuge am Straßenrand, die nach STVO die Verkehrsteilnehmer von der Waldstraße kommend zum Warten verpflichtet, werden oft kurzerhand entnervt auf dem Gehweg „umfahren“. Oft passiert es, dass wir beim Ein- oder Ausfahren auf das Grundstück angefeindet werden. Hupen und an „die Stirntippen“ sind da unter anderem an der Tagesordnung. Der Durchfahrts- und Erschließungsverkehr hat in den letzten Jahren schon durch die Schließung von Baulücken mit Einfamilienhäusern stark zugenommen.

**V 06, A 14****V 03**

Eine weitere Zunahme des Verkehrs aber verkraftet diese Straße nicht, der Straßenaufbau (Bauklasse) entspricht nicht den Anforderungen, denen der Verkehrsraum bereits jetzt unterliegt. Die weitere Erhöhung und zusätzlicher Baustellenverkehr über eine Dauer von 2 Jahren (Angabe GWG auf der Bürgerversammlung), würde das endgültige Ende der Nutzungsdauer bedeuten. Die Anlieger würden dann wohl zwangsläufig über Straßenausbaubeiträge an den Kosten beteiligt werden, für etwas, das sie nicht verursacht und auch nicht bestellt haben. Die Aussicht eine nicht ausreichende Straßenbreite, für zwei Jahre Baustellenverkehr, durch die zeitweilige Mitbenutzung der Gehwege auszugleichen, lehne ich ab, da ich hierbei konkrete Schäden an unserem Eigentum befürchte muss. Die Frage nach einem Beweissicherungsverfahren wurde auf der Bürgerversammlung nur kurz und für mich nicht ausreichend beantwortet. Für mich bleibt weiterhin die Frage offen, in welchem Umfang und mit welcher räumlichen Ausdehnung konkret dieses Verfahren durchgeführt werden soll.

**V 16****V 04****B 02**

Im Fazit ist festzustellen, dass die Grundlagenermittlung als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausreichend erfolgt ist.

**A 10, R 08**

Unsere Familie ist bewusst nach Dörlau gezogen, da uns das vorhandene Ortsbild gefällt und das bestehende Umfeld der Erhaltung der Gesundheit und Arbeitsfähigkeit beiträgt. Wir sind

dafür erhebliche finanzielle Verpflichtungen eingegangen.

**B 06**

Das Wohnen im Heideweg wird als Leben im intakten, dörflich geprägten, naturnahen Umfeld beworben, das heute noch zu sehen ist und Interessenten anlockt. Mit der geplanten angestrebten Bebauung wird dieses Umfeld unwiederbringlich zerstört. Durch den Bebauungsplan fühlen wir uns direkt betroffen und befürchten ein Absinken der Wohn- und Lebensqualität.

**A 14**

Ich möchte mich daher für eine normale Bebauung des Grundstückes nach Baurecht § 34 aussprechen und bitte Sie als Oberbürgermeister dieser Stadt, sich für die Erhaltung der Dörlauer Heide mit ihren ortstypischen Randgebieten einzusetzen und für die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 162 zu wirken.

**E 05**

**2.2.2.154 Stellungnahme Nr. 556**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich, als direkt betroffener Nachbar, fristgemäß gegen den Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2, 06120 Halle/Saale Einspruch ein.

Der öffentliche Entwurf 162 verletzt meine Grundrechte massiv. In der Konsequenz muß ich bei dem geplanten Bauvorhaben um meine Gesundheit, mein Leben und um mein Eigentum fürchten.

Bereits seit nahezu zwei Jahren bereitet mir das Vorhaben Angst und schlaflose Nächte. Ich bin 2002 extra von der Silberhöhe nach Dörlau gezogen, da mir der Ortsteil, die Lage am Waldrand, die dortige Bebauung gefällt, meiner Gesundheit und meiner Verfassung dient.

In den letzten Jahren entwickelt sich die Silberhöhe zu einer Waldstadt.

Das ist gut so. Dörlau soll jedoch nach dem Willen der GWG (Investor) und dem Willen der Stadt Halle (Bebauungsplan 162) den ursprünglichen Charakter verlieren. Ein bestehender Waldstadtteil soll durch ortsuntypische und überdimensionierte Bauten zerstört werden. Es werden dabei die Probleme der Ballungszentren bewusst auf Dörlau ausgeweitet (Aussage zur Bürgerversammlung am 02.09.2015)  
Das ist unakzeptabel.

Ich fühle mich durch diese Bebauung direkt betroffen und seelisch bedroht, weil:

- die Wohn- und Lebensqualität enorm sinkt
- ich physischen und psychischen Schaden nehme
- die Konflikte nicht ausreichend von der Stadt / Investor kommuniziert wurden
- die Stadtverwaltung wie der Investor nicht auf die Situation vor Ort und auf die Anlieger/Bürger von Dörlau und somit auch nicht auf mich als Individuum eingehen
- ich durch Fehler in den ausgelegten Unterlagen getäuscht wurde
- Informationen bewusst vorenthalten wurden
- sich für mich als direkter Nachbar des geplanten Vorhabens unzumutbare nachbarliche Nachteile und Einschränkungen ergeben

Ich fühle mich durch diese Bebauung direkt betroffen und bedroht, da unsere Eigentumswohnung und das damit verbundene Sondereigentum

- baulichen Schaden nimmt
- die Sicht überdurchschnittlich eingeschränkt wird
- die Sonneneinstrahlung vermindert wird. Aufböschung, Gebäudehöhe plus zusätzliche Aufbauten zu Verschattung, Bemoosung, und Feuchteschäden führen.
- massiv beeinträchtigt wird
- an Wert massiv verliert
- die Verwässerung unseres Eigentums droht

**A 14, 15****O 01,  
E 01, 03, 04  
A 25****A 14****R 02  
R 03  
R 02  
A 06, R 08****B 06, B 03****B 01  
B 03  
B 07****W 02  
Ew 01- 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

- der ökologische Schaden nicht abzusehen ist
- die Auswirkungen auf Nachbarn und angrenzende Bereiche in den Gutachten nicht berücksichtigt sind
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

**N 01- 13**  
**R 08**  
**N 10**

Ich bin gegen:

- die Festlegung der Vorhabenbezeichnung als "Allgemeines Wohngebiet".
- die Bebauung des Flurstücks 283 in Halle-Dörlau (Hinterland)
- eine Aufschüttung. Das natürliche Gefälle muss für alle Bauvorhaben eine Linie bilden. Im vorliegenden Fall von 90,2 nach 87,0,
- eine ortsuntypische Bebauung
- eine Bebauung höher als 2 Etagen + Dachgeschoss
- eine derartige Verdichtung am Ortsrand
- eine geschlossene Bebauung
- eine Versiegelung der Fläche von mehr als 40%
- die Einbeziehung des Waldparkplatzes als anrechenbare Stellfläche für die vorgesehene Bebauung
- den Eingriff in das FFH Gebiet. Dieses findet bei der östlichen Bebauung (Straße Am Waldrand) keine Berücksichtigung.
- die geplante Tiefgarage von 90 m Länge.
- die Aus- und Einfahrt zu den Parkplätzen, Carports und der Tiefgarage nahe dem Haus Am Waldrand 1 A.
- Die Einrichtung einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin, da eine derartige Praxis in unmittelbarer Nähe zum Bauobjekt bereits existiert. Es fehlt jedoch an Facharztstellen z. B. Kardiologie, Orthopädie.

**G 01**  
**E 02**  
**M 03**  
**O 01**  
**E 03, 05**  
**M 01**  
**M 04**  
**M 02**  
**V 13**

**N 03**  
**Ew 02**  
**V 08**

**G 02**

Ich fordere:

- ein Beweissicherungsverfahren vor, während und nach der geplanten Baumaßnahme für Anwohner und Infrastruktur.
- die Festlegung der Bebauung als "Reines Wohngebiet".
- die Sicherung der Ver- und Entsorgung
- eine Untersuchung der zu erwartenden hydro(-geo)logischen Veränderungen
- die Ablehnung von Ausnahmegenehmigungen, welche eine Versiegelung der Fläche über den GRZ von 0.4 ermöglichen
- die Ablehnung von Ausnahmegenehmigungen, welche eine Überhöhung in der Bebauung vorsehen
- den Bezugspunkt NHN 87,0 am Hechtgraben und nicht NHN 90,2 am Waldparkplatz als Grundlage für die Planung einer Bebauung
- die verkehrstechnische Erschließung auf Kosten des Investors bzw. der Stadt.
- die Berücksichtigung der Stellungnahme von AHA vom 1.11.2013, welche Ihnen vorliegt
- eine schriftliche Versicherung, dass der Ausbau der Straße nicht zulasten meiner Person bzw. aller Anlieger erfolgt.
- eine schriftliche Versicherung, dass der Ausbau des Hechtgraben nicht zu Lasten meiner Person bzw. aller Anlieger erfolgt.
- eine Bebauung entlang der Straße Heideweg. Eine Hinterlandbebauung ist ortsuntypisch und darf nicht erfolgen!
- eine Bebauung, wie sie die Grundbücher der Anlieger ausweisen.  
Auszug aus dem Grundbuch / Zweite Abteilung; Lasten und Beschränkungen

**A 03**

**G 01**  
**W 04, V 01**  
**Ew 01**  
**M 02**  
**M 01, E 03**

**W 04**  
**N 01-14, N18**  
[s. hierzu Anhang zu Nr. 536]  
**W 04, V04**

**Ew06, Ew03**  
**E 02**

**R 10**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

„Gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden, vielmehr muß der Charakter der Villenkolonie gewahrt bleiben. Auch dürfen auf den Grundstücken Kleinhaussiedlungen nicht errichtet werden. Für die Dörlauer Hartsteinfabrik GmbH in Halle a. Saale, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. November/25. September 1922 eingetragen am 6. Dezember 1922 und mit dem belasteten Grundbesitz zur Mithaft hierher übertragen am 05.05.1998.“

- eine weiterreichende Untersuchung der wasserführenden Schichten **Ew 01**
  - eine normale Bebauung nach Baurecht §34 **E 05**
  - die Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 **R 03**
  - die ortsübliche Flächenzahl nicht zu überschreiten **M 02**
  - eine offene Bebauung. Geschlossene Baukörper sind ortsuntypisch und dürfen nicht genehmigt werden. **M 04**
  - das Umfeld ausreichend zu untersuchen. Die beigebrachten Gutachten beziehen sich nicht auf die vorgestellte Bauplanung, sind in Teilen unwahr und berücksichtigen nicht die Nachbarn, konkret mich als Anlieger/Eigentümer. **R 08**
  - die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Flurstücken 282/2-4, 289. **BO 01**
  - eine ausreichende Berücksichtigung des Wasser-, Abfall- und des Immissionsschutzrechtes. Die diesbezüglichen Darstellungen von Landschaftsplänen beziehen sich nicht auf die Pläne des vorgestellten Bauvorhabens. **N 02**
  - den Erhalt der Bäume. Die Klimaregulierung durch Schatten im Sommer und durch die Sauerstoffgewinnung in der Nacht ist für meine Gesundheit ausgesprochen nötig. Die Beobachtung der vielen Kleintiere, bis hin zu den geschützten Libellenarten brauche ich wie die Luft zum Atmen. All dies trägt zu meiner seelischen Gesundheit bei und darf durch die Bauplanung und Bebauung nicht gefährdet werden. All dies ist bisher nicht berücksichtigt. Die geplante Ausgleichsfläche von 1800 qm in Halle Neustadt zeigt das Übermaß der Bebauung. **N 14**  
**A 14**
- Ich erhebe Einspruch, weil folgend aufgeführte Punkte nicht oder unzureichend berücksichtigt wurden:
- das Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt sowie die ökologische Belange der Verkehrsentwicklung. Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln existiert nicht. Es wird also zu einer weiteren Belastung der Verkehrswege mit entsprechender Emissions- und Immissionsbelastung kommen. Das gefährdet meine Gesundheit. **V 01, V 14**
  - die nötige Anzahl von PKW- Stellplätze, u.a. auch für die geplante Arztpraxis auf dem Baugebiet. Die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes in der Heide am Heideweg als Anwohnerparkplatz ist nicht statthaft. **V 06**  
**A 14**  
**V 11**  
**V 12, 13**
  - die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung. Die Bedarfsanalyse zur Begründung des Bebauungsplanes sind falsch. Eine Verdichtung ist unnötig. In der Trabantenstadt (Silberhöhe) soll eine Waldstadt entstehen. Warum wird hier eine bestehende Waldstadt durch ortsuntypische und überdimensionierte Bauten zerstört? **V 03**  
**A 18**
  - die unzumutbare Emissionsbelastung mit Lärm und Geruchsbelastung und Gesundheitsgefährdung. Die Planungsdaten der Stadt sind falsch. Die Verkehrsdichte in der Straße am Waldrand liegt laut aktuellen Ermittlungen des Landesverwaltungsamtes derzeit bei 3000 Fahrzeugen/Tag. **B 06, V 05**
  - der vorbeugende und abwehrende Brandschutz nicht gesichert ist. Die Brandschutzregeln und das Brandschutzgesetz werden ignoriert. Die Rettung mit entsprechenden Rettungsgerät und Mannschaftsstärke ist innerhalb der Frist unmöglich. Die Rettungsfrist ist nicht einzuhalten. Löschwasser steht in erforderlicher Menge nicht zur Verfügung. Eine Evakuierung/Räumung der Bevölkerung ist in erforderlicher Zeit unmöglich. Dies belastet mich persönlich und macht mir Angst und gefährdet mein persönliches seelisches Wohlbefinden. **BO 03**
  - die unabsehbaren negativen Folgen des geplanten massiven Eingriffs in Flora und Fauna der angrenzenden Bereiche. Dies beeinträchtigt mich massiv und hat erhebliche gesundheitliche Folgen für mich und die Einwohner von Halle. **N 02**  
**N 03**  
**A 14**
  - der Eingriff in den Wasserhaushalt führt zu Beschädigungen der Gründung der anliegenden Bebauung mit Gefahr für Leib und Leben für mich und die Anwohner. Ich habe Angst vor Folgen, und ich befürchte Schäden an meinem Eigentum am Haus sowie **B 01**  
**Ew 01- 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

- an den anliegenden Gebäuden mit Wertverlust. Zur Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen müssen entsprechende Beweissicherungsverfahren erfolgen, welche ich hiermit beantrage. Die Kosten trage ich nicht. Auch nicht die weiterhin Betroffenen oder die Grundstückseigentümer. Es gilt das Verursacher Prinzip.

**W 02  
A 03**

Die Planung verstößt gegen

- das Rettungswegegesetz des Landes SA. Eine zeitgerechte Erreichbarkeit mit Rettungsmitteln ist unmöglich.
- das verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle. Die Immissionswerte liegen jetzt schon über den zulässigen Werten
- das Prinzip des gesellschaftlichen Konsens und des Grundgesetzes, (Art 14 Abs. 2)
- die Belange des Umwelt- einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit der Missachtung eines funktionierenden hydrologischen Systems ignoriert.

**BO 03  
B 06, V 01  
A 15  
R 03  
N 01- 13**

Der Entwurf steht im Widerspruch zu § 1 BauGB, Absatz 7 und 12 Hochwasserschutz. Die Versiegelung dringend benötigter Flächen muss gestoppt werden.

Auf der Bürgerversammlung erfolgte eine unzureichende Konfliktarstellung in den Dokumentationen. Das Verfahren ist somit unzulässig, da eine Information der direkt und indirekt betroffenen Bürger nicht ausreichend erfolgt ist. Der gewählte Veranstaltungsort für die Bürgerversammlung war für viele betroffene Bürger nicht erreichbar, vom Zeitpunkt in die Arbeitszeit der werktätigen gelegt und mit der Ladungsfrist von 3 Werktagen nicht fristgerecht angekündigt. Es konnten daher nicht alle Bürger die Ausführungen hören. Viele Bürger konnten ihr Anliegen nicht vortragen. Im Rahmen der Versammlung wurden Konflikte, die die Verwaltung bei Erstellung des B Planes gesehen hat nicht erklären. Eine Konflikt Diskussion fand nicht statt. Der Sinn der Bürgerversammlung wurde so umgangen. Hier fand eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Anliegen der Bürger, Beteiligten und Betroffenen nicht statt. Kritikpunkte wurden kleingeredet aber nicht akzeptiert. Die Bürger Dörlaus wurden nicht ernst genommen. Hier sind meine Rechte verletzt worden.

**Ew 01- 05  
R 01**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berücksichtigt. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird über die Bebauung im Innenbereich hinaus, deren Grenze sich auf der Linie „Wohngebäude Am Waldrand 1a, ehemaliger Grundfläche des Heideschlösschens und Wohngebäude ehemals Dr. Zukunft, Heideweg 1, in den Außenbereich unzulässiger Weise eingegriffen.

**R 02**

Das definierte Ziel der Wiederherstellung des natürlichen Grundwasserregimes zur Sicherung der Standortbedingungen naturnaher grundwasserbeeinflussender Waldgesellschaften wird nicht berücksichtigt.

**N 03****A 02****N 03**

Pflanzen und Tierbestand haben sich hier im letzten Jahr, seit dem Abriss des Heideschlösschens entsprechend entwickelt. Der entstandene Teich entspricht einem Kleinod, welches zu erhalten gilt. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes der Stadt darf diese Entwicklung nicht umgekehrt werden. Der Artenschutz wird verletzt. Wald und Grünflächen dienen meiner und der Gesundheitsprävention der Anwohner.

**N 15**

Die Höhen der Gebäude, sowie der Abstand muss so eingehalten werden, dass eine Benachteiligung der angrenzenden Grundstücke nicht erfolgt. Die Sonneneinstrahlung auf angrenzende Grundstücke darf nicht vermindert werden. Die Verschattung durch oberhalb der Dachhöhe angebrachte An- oder Aufbauten muss unterbleiben. Eine Bebauung mit Baukörpern mit 2 Geschossen ist ortstypisch. Bisherige Fehler dürfen nicht erneut gemacht werden. Die Gebäudehöhe der fehlerhaft genehmigten Gebäude dürfen nicht als Planungsgrundlage heran gezogen werden. Meine Gesundheit wird gefährdet. Ich bin extra nach Dörlau gezogen, da mir die dortige Bebauung gefällt und meiner Gesundheit und meiner Seele und meiner Verfassung dient. Ich habe Angst vor einer Wohngebäudeverdichtung. Meine Lebensqualität wird hierdurch beeinträchtigt.

**BO 01  
B 03****M 01, R 04  
B 06, O 01**

Mit dem geplanten Vorhaben sind gesundheitsschädliche Auswirkungen verbunden, die sowohl in der Planung als auch den der Planung zugrunde liegenden Gutachten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden.

**E 05  
A 14  
R 08**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Der Bebauungsplan ruft schädliche Umwelteinwirkungen hervor, denen ich und die gesamte die Nachbarschaft ausgesetzt ist.  
Es werden massive Einschränkungen nachbarschaftlicher Interessen bezüglich Belichtung, Belüftung, Besonnung und Brandschutz festzustellen sein. Hierbei wird massiv gegen die Grundsätze zur nachbarschützenden Wirkung des sogenannten Gebots der Rücksichtnahme verstoßen.

**N 02  
B 03, 06  
BO 03**

Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Wohnbebauung ein, sondern würde in Höhe und Dichte der Bebauung verbunden mit der falschen Interpretation des Areals (Ortskern, statt Randlege) zu einer massiven Verwerfung führen.

**E 01-05  
M 01**

Eine Baubelastung meines Grundstückes bin ich nicht bereit hinzunehmen. Einer Eintragung ins Baulastenverzeichnis meines Grundstückes stimme ich nicht zu.  
Durch die Verdichtung und Ausnahmeregelungen kommt es zu Wertverlust der Nachbarschaftsgrundstücke mit Eingriffe in meine Lebensplanung und Rentenvorsorge über den Wertverlust der Immobilien.

**BO 04**

**W 02**

Es ist davon auszugehen, dass sowohl im Zuge der Baurealisierung als auch mit dem dann zu erwartenden, abgeschlossenen Vorhaben irreversible Schäden an meinem Sacheigentum entstehen. Hier sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt unter anderem als Gründe die fehlende hydro(-geo)logische Gesamtdarstellung des Vorhabens zu sehen, die Schichtenwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser in ihren Zusammenhängen falsch darstellen beziehungsweise ignorieren.

**B 01- 02**

**Ew 01- 06**

Ich werde mit dem Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2 in meinen eigenen Rechten verletzt.

**A 15**

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,

die Bürger der Stadt Halle und damit auch die Bürger von Dörlau haben Sie zum Oberbürgermeister der Stadt Halle gewählt in der Hoffnung, dass endlich Belange der Bürger Berücksichtigung finden, Enttäuschen Sie diese Hoffnungen nicht. Stoppen Sie diese weit überzogenen, für das Image der Stadt Halle schädlichen Bebauungsplan 162. Zerstören Sie nicht Halle-Dörlau in seiner Tradition. Es wäre ein nicht wieder gut zu machender Fehler. Lassen Sie nur eine Bebauung zu, die dem Ortscharakter Dörlau entspricht, so wie von den Bürgern gewünscht.

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.155 Stellungnahme Nr. 557**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit lege ich als unmittelbarer Nachbar fristgemäß gegen die Planungsunterlagen "Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2, 01620 Halle (Saale)" Einspruch ein.

Der öffentliche Entwurf 162 verletzt mich sehr massiv. In der Konsequenz muss ich bei dem geplanten Bauvorhaben um mein Leben, um meine Gesundheit und um mein Eigentum fürchten. Mit dem geplanten Vorhaben sind gesundheitsschädliche Auswirkungen für mich verbunden. Bereits jetzt bereitet mir das Vorhaben Angst und schlaflose Nächte. Ich bin extra nach Dörlau gezogen, da mir der Ortsteil, die Lage am Waldrand, die dortige Bebauung gefällt, meiner Gesundheit und meiner Verfassung dient.  
Begründung für den Einspruch:

- \* die Art und Weise der Bebauung, die Ausführung in dreistöckiger Blockbauweise fügt sich architektonisch nicht in den baulichen Charakter des Stadtteiles Dörlau ein.
- \* die Größe der Bebauung ist ortsunüblich. Mehr als dreißig Wohneinheiten entsprechen nicht der ortsüblichen Bebauung.
- \* der Bau von Mietwohnungen in so stark verdichteten Wohnanlagen ist kein Anliegen der ortsansässigen Bewohner, sondern resultiert aus rein kommerziellen Anliegen der GWG, das durch die Stadt Halle unterstützt wird. Der angestrebte Mietpreis bestätigt das Anliegen zu Erzielung von Maximalgewinn. Dabei wird bewußt in Kauf genommen, das eine neue Besiedlung nach Plattenbaustiel entsteht. Diese Vorstellung wirkt negativ auf meine Psyche. Aus der Silberhöhe entwickelt die Stadt eine Waldstadt, aus dem Waldstadtteil Dörlau eine Plattenbausiedlung.
- \* Eine Hinterlandbebauung ist völlig unakzeptabel und einmalig in Dörlau.
- \* Der Baugrund auf dem Gelände ist äußerst problematisch. Ich habe Angst, dass durch die vorgesehene Bebauung es zu Rutschungen und zur Verwässerung kommt. Mein Leben und mein Eigentum ist in Gefahr.
- \* Der Hechtgraben nimmt bei Starkregen die anfallenden Regenmengen durch die übergroße Flächenversiegelung keinesfalls auf (GRZ über 0,4 ist unzulässig).
- \* Die Verkehrsraumbelastung ist schon jetzt unerträglich. Als Anwohner der Straße "Am Waldrand" weiß ich anderes, als im Verkehrsgutachten angegeben. Nicht einmal die Angaben zur Verkehrsdichte stimmen im Gutachten. Werden Zahlen

**E 03-05, A 08  
M 01, O 01**

**R 03**

**A 14**

**E 02  
B 01, A 14**

**Ew06, Ew05  
M 02  
V 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

und Angaben in den Gutachten schöngerechnet, um zu beruhigen ?

Ich fühle mich betrogen.

- \* die Anzahl der Parkplätze sind nicht ausreichend.
- \* durch die Tiefgarage erhöht sich die Unfallgefahr. Die Ein- und Ausfahrt an der Straße "Am Waldrand" lehne ich ab.
- \* Die angrenzende Flora und Fauna wird nicht berücksichtigt.
- \* von der Heide zum Monsterblock erfolgt kein sanfter Übergang.

V 03  
V 05  
V 12  
V 08  
N 02, 03  
N 01, 04

Ich fordere:

- \* sofortige Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 162
- \* eine normale Bebauung nach Baurecht § 34-Villencharakter
- \* eine Bebauung entlang des Heideweges und keine Hinterlandbebauung
- \* ein Beweissicherungsverfahren vor, während und nach der geplanten Baumaßnahme für Anwohner und Infrastruktur
- \* eine Untersuchung der zu erwartenden hydro-geologischen Veränderungen
- \* die Ablehnung von Ausnahmegenehmigungen, welche eine Versiegelung der Fläche über den GRZ von 0,4 ermöglichen.
- \* die verkehrstechnische Erschließung auf Kosten der Stadt.
- \* eine schriftliche Versicherung dass der Ausbau der Straße "Am Waldrand" nicht zu Lasten meiner Person bzw. aller Anlieger erfolgt.
- \* eine schriftliche Versicherung, dass der Ausbau des Hechtgraben nicht zu Lasten meiner Person bzw. aller Anlieger erfolgt.
- \* Verbot der Abholzung der auf dem Gelände gewachsenen Bäume.

R 03  
A 09  
E 05  
E 02  
A 03  
Ew 01, M 02  
W 04  
W 04  
N 14

**2.2.2.156 Stellungnahme Nr. 558**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

**zu 1.** Hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren aus folgenden Gründen:

- Die Planungsziele der Stadt Halle zur Erstellung des B-Planes 162 wurden nicht berücksichtigt.
- Es erfolgte keine Orientierung an der ortstypischen Bauweise und es wird kein sanfter Übergang der Ortsbebauung zur Dörlauer Heide erzielt.
- Die Verdichtung ist zu massiv.
- Die Erhaltung des Biotops und vor allem des hydrologischen Gleichgewichts wird mit dieser Bauweise nicht berücksichtigt.

A 01  
E 05  
O 01  
M 01, E 03  
N 01- 03  
Ew 01- 06

**zu 2.** Im letzten Jahr wurde der Gehweg im Heideweg aufgrund einer Baumaßnahme der Halleschen Wasserwirtschaft (AN: Nordbau) aufgeschachtet und nach Fertigstellung der Arbeiten wieder hergestellt. Leider ist der obere Splittauftrag so dünn, dass der darunterliegende Schotter zum Vorschein kommt. Es liegen z.T. Steine bis 5 cm in der oberen Schicht, so dass ein Begehen des Gehweges schwierig ist. Vor allem die vielen älteren Menschen in Dörlau haben Problem mit dem derzeitigen Zustand des Gehweges, konkret im Heideweg 25. Dazu kommt noch, dass gerade in unserer Einfahrt sehr viele Autos wenden und auch dadurch immer wieder die Schottersteine nach oben gelangen.

A 19

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.157 Stellungnahme Nr. 559**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren erheben.

Der überarbeitete Entwurf enthält als Änderung lediglich eine Reduzierung der Geschößzahl der Gebäude von 3 ½ auf 2 ½, de facto aber von 4 auf 3, denn das halbe Geschöß bezieht sich nicht auf die Höhe sondern auf Fläche der Grundrissfläche. Damit ist die „Überarbeitung“ schon erschöpft, wenn man die Änderung von 3 ½ auf 2 ½ Geschosse als Überarbeitung und nicht als Etikettenschwindel ansehen will. Eine Überarbeitung/Vertiefung der Aussagen im Sinne der erfolgten Einwendungen hat nicht stattgefunden. Gutachten zu den einzelnen Problemen/Themen fehlen immer noch.

Aus meiner Sicht sind im angestrebten Bebauungsplanverfahren wichtige Gesichtspunkte nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt.

Ich bin generell nicht gegen eine Bebauung des Grundstückes, solange sich diese an eine Bebauung, wie sie die Grundbücher der anderen Anlieger ausweisen, anlehnt.

Hier steht (Originalauszug aus dem Grundbuch/Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen) „Gewerbliche Bauten und Anlagen dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden, vielmehr muss der Charakter der Villenkolonie gewahrt bleiben. Auch dürfen auf den Grundstücken Kleinhaussiedlungen nicht errichtet werden. Für die Dölauer Hartsteinfabrik GmbH in Halle a. Saale, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. November / 25. September 1922 eingetragen am 6. Dezember 1922 und mit dem belasteten Grundbesitz zur Mithaft hierher übertragen am 05.05.1998.“

Ich bin gegen die Bebauung des Flurstückes 283 (Hinterland), eine Bebauung in 2. Reihe, eine Aufschüttung des Geländes (das natürliche Gefälle muss für alle Bauvorhaben eine Linie bilden), eine ortsuntypische Bebauung höher als 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschöß, eine Versiegelung der Fläche von mehr als 40 %, eine Einbeziehung des Waldparkplatzes als anrechenbare Stellfläche für die vorgesehene Bebauung, gegen eine Tiefgarage von 70 m Länge mit unmittelbarer Ein- und Ausfahrt am FFH-Gebiet und gegen eine derartige Verdichtung der Bebauung. Die Problematik des Innen- und Außenbereiches wurde nicht gelöst.

Die sensible Lage des Grundstückes unmittelbar an der Dölauer Heide, die als FFH-Gebiet unter besonderem Schutz steht, Erholungsraum und grüne Lunge für die gesamte Stadt ist, verbietet meiner Meinung nach eine derartige Bebauung unter Bemühung aller nur

**E 03****R 02  
R 08, Ew 01****A 10****R 10****E 02-04  
M 01  
V 13, N 03****M 01, A 02****N 03, N 04**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

möglichen Ausnahmen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle wird klar formuliert, dass übergeordnete landschaftliche Elemente, darunter auch die Dörlauer Heide wegen ihrer stadträumlich prägenden Bedeutung mit besonderer Sorgfalt zu schützen sind. Selbst auf einer Fläche wie dem Waldstraßenviertel (und dort gab es vorher die Kaserne), wurde so etwas nicht versucht. Auch die Bebauung durch die GWG am Hubertusplatz ist hier als Beispiel für eine ortstypische Bebauung anzuführen.

Die vorliegende Planung aber orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild, die Aufgabenstellung zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde diesbezüglich nicht berücksichtigt. Bisherige Fehler dürfen nicht erneut gemacht werden. Die Gebäudehöhen der eigentlich auch schon unter Ausnahme genehmigten Gebäude Am Waldrand 1b bis 1e dürfen nicht als Planungsgrundlage für weitere Ausnahmen herangezogen werden. Wo soll das ganze hinführen? Wird dann beim nächsten Bebauungsplanvorhaben, vielleicht auf dem Grundstück des ehemaligen Heidekruges, dann wieder die Ausnahme der Ausnahme als Basis für die nächste neue Ausnahme herangezogen?

**R 06, N 03****O 01, A 01  
R 04**

Die Untersuchung der zu erwartenden hydrologischen Veränderungen und die wahrheitsgetreue Veröffentlichung der Ergebnisse bleibt unverzichtbar. Auf der Bürgerversammlung wurde die Aussage getroffen, dass nach Abschluss des hydrologischen Gutachtens gegebenenfalls auch Einschnitte/Folgemaßnahmen für schon bestehende Anlieger entstehen könnten. Mögliche Eingriffe in bereits bestehende Baugenehmigungen sind für mich nicht akzeptabel und rechtlich sicherlich auch nicht haltbar.

**Ew 01****Ew 10**

Die Aussage der GWG, dass der bestehende Mischwasserkanal in der Straße Am Waldrand die erhöhten Einleitmengen aufnehmen kann, muss ich aufgrund der örtlichen Erfahrungen anzweifeln, bei größeren Niederschlagsereignissen tritt regelmäßig Abwasser über die bestehenden Schachtbauwerke auf der Straße aus und verunreinigt Straßenraum und Grundstücke.

**Ew 01-05**

Die Zunahme der Verkehrsbelastung, weil eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel nur bedingt vorhanden ist, stellt für mich persönlich eine starke Belastung dar und ich befürchte gesundheitliche Beeinträchtigungen. In der Bürgerversammlung vom 2. September 2015 wurde durch die Stadtverwaltung dargelegt, dass die Straße Am Waldrand kein Unfallschwerpunkt ist und auch sonstige Negativmeldungen von dort nicht vorliegen. Die Wirklichkeit stellt sich aber auch jetzt schon etwas anders dar, Tempo 30 km/h wird in den seltensten Fällen eingehalten, Parkende Fahrzeuge am Straßenrand, die nach STVO die Verkehrsteilnehmer von der Waldstraße kommend zum Warten verpflichtet, werden oft kurzerhand entnervt auf dem Gehweg „umfahren“. Oft passiert es, dass wir beim Ein- oder Ausfahren auf das Grundstück angefeindet werden, Hupen und an „die Stirntippen“ sind da unter anderem an der Tagesordnung. Der Durchfahrts- und Erschließungsverkehr hat in den letzten Jahren schon durch die Schließung von Baulücken mit Einfamilienhäusern stark zugenommen.

**V 01, 06  
V 03**

Eine weitere Zunahme des Verkehrs aber verkraftet diese Straße nicht, der Straßenaufbau (Bauklasse) entspricht nicht den Anforderungen, denen der Verkehrsraum bereits jetzt unterliegt. Die weitere Erhöhung und zusätzlicher Baustellenverkehr über eine Dauer von 2 Jahren (Angabe GWG auf der Bürgerversammlung), würde das endgültige Ende der Nutzungsdauer bedeuten. Die Anlieger würden dann wohl zwangsläufig über Straßenausbaubeiträge an den Kosten beteiligt werden, für etwas, das sie nicht verursacht und auch nicht bestellt haben. Die Aussicht eine nicht ausreichende Straßenbreite, für zwei Jahre Baustellenverkehr, durch die zeitweilige Mitbenutzung der Gehwege auszugleichen, lehne ich ab, da ich hierbei konkrete Schäden an unserem Eigentum befürchten muss. Die Frage nach einem Beweissicherungsverfahren wurde auf der Bürgerversammlung nur kurz und für mich nicht ausreichend beantwortet. Für mich bleibt weiterhin die Frage offen, in welchem Umfang und mit welcher räumlichen Ausdehnung konkret dieses Verfahren durchgeführt werden soll.

**V 16****W 04****V 15  
A 03**

Im Fazit ist festzustellen, dass die Grundlagenermittlung als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausreichend erfolgt ist.

**R08**

Unsere Familie ist bewusst nach Dörlau gezogen, da uns das vorhandene Ortsbild gefällt und das bestehende Umfeld der Erhaltung der Gesundheit und Arbeitsfähigkeit beiträgt. Wir sind

dafür erhebliche finanzielle Verpflichtungen eingegangen.

Das Wohnen im Heideweg wird als Leben im intakten, dörflich geprägten, naturnahen Umfeld beworben, das heute noch zu sehen ist und Interessenten anlockt. Mit der geplanten angestrebten Bebauung wird dieses Umfeld unwiederbringlich zerstört. Durch den Bebauungsplan fühlen wir uns direkt betroffen und befürchten ein Absinken der Wohn- und Lebensqualität.

**B 06****A 14**

Ich möchte mich daher für eine normale Bebauung des Grundstückes nach Baurecht § 34 aussprechen und bitte Sie als Oberbürgermeister dieser Stadt, sich für die Erhaltung der Dörlauer Heide mit ihren ortstypischen Randgebieten einzusetzen und für die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 162 zu wirken.

**E 05**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.158 Stellungnahme Nr. 560**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

**Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister!**

Am 02.09.2015 wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung der gegenwärtige Stand und das Ergebnis des Entwurfs zum B-Plan Nr.162 vorgestellt.

An dieser Stelle sei gesagt, dass sowohl die Kurzfristigkeit der Bekanntgabe dieses Termins als auch der gewählte zeitliche Rahmen den Eindruck entstehen lassen, dass möglichst viele Anwohner von Dörlau ferngehalten werden sollten. Die im Arbeitsprozess befindlichen Bürger können im Normalfall schwer einen Termin um 17.00 Uhr wahrnehmen.

R 01

Die vorgestellte Planung stellt hinsichtlich der Reduzierung der geplanten Wohneinheiten zunächst eine Verbesserung gegenüber dem Vorentwurf dar. Bezogen auf den Verdichtungsgrad hat sich jedoch nichts geändert.

M 01

Die vorgestellte Bebauung ist nach wie vor für die Ortslage Dörlau untypisch. Die Begründungen der bauplanungsrechtlichen Belange sind formal zwar in Ordnung. Was jedoch nicht in Ordnung ist, ist die Tatsache, dass die angrenzende Bebauung der sogenannten „Kuhnhäuser“ als Begründung zur Höhe herangezogen wird. Hier wurden im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung - vorsichtig formuliert - Fehler gemacht. Entsprechend des damals zu Grunde gelegten Flächennutzungsplans wären die Gebäude in Bezug auf Höhe und Verdichtung nicht genehmigungsfähig gewesen. Diese Tatsache ist auch den Verantwortlichen in der Verwaltung der Stadt Halle bekannt. Wenn ausgerechnet diese fehlerhaft genehmigten Projekte als Basis und Begründung für noch größere Fehlentscheidungen der vorhandenen Ortsstruktur benutzt werden, dann ist das nicht nachvollziehbar und möglicherweise gerichtsfähig.

E 05, O 01  
R 04

Bei der Planung des Vorhabens werden immer wieder entsprechend der Baunutzungsverordnung Begründungen auf der Basis von Ausnahmen herangezogen.

M 02

Es ist außerordentlich bedenklich, dass die erforderlichen Grundlagenermittlungen im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme immer noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Der immer wieder vorgebrachte Hinweis der Verwaltung, dass diese im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen soll, ist falsch. Grundlagenermittlungen sind gem. HOAI in der Leistungsphase 1 durchzuführen und nicht in der Phase 5.

R 08, EW 01

Am 20.03.2014 hatten wir Gelegenheit zu einem Gespräch mit Ihnen und Herrn Stäglin. Hierfür möchte ich mich noch einmal bei Ihnen bedanken, denn Dank Ihres Eingreifens wurde zumindest die Problematik Hechtgraben angeschoben. Es fand eine Vermessung statt und im Ergebnis dieses konnte die maximale Aufnahmefähigkeit von Oberflächenwässern des Hechtgrabens ermittelt werden. Ein verwertbares Endergebnis liegt nicht vor, da noch nicht ermittelt wurde, welche Mengen bereits jetzt in den Hechtgraben eingeleitet werden.

Ew 03

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Im Umweltgutachten wird beschrieben, dass der Hechtgraben im betreffenden Bereich zwischen Heideweg und Am Waldrand unnatürlich vertieft und begradigt sei, ist absolut falsch. Begradigt wurde der Hechtgraben im Bereich Heide-Nord. Im hier betreffenden Bereich (Heideweg/Am Waldrand) besteht das Gegenteil. Das Gewässer ist versandet und in seinem Niveau der Grabensohle nachweislich so angehoben, dass alte bestehende Anschlussleitungen teilweise unterhalb der Grabensohle liegen und bei anhaltenden Niederschlägen nicht mehr funktionieren. Eine Pflege des Hechtgrabens findet nicht statt und somit ist auch nicht davon auszugehen, dass der Zustand jemals eine Entlastung erfährt.

**Ew 01**

Noch einmal zur Klarstellung. Der Hechtgraben ist nicht ein Graben im Sinne des Wortes, sondern als ein Gewässer 2. Ordnung definiert. Das möge bitte endlich auch einmal nach jahrelanger Diskussion vom Bauplanungsamt zur Kenntnis genommen werden. Ihrer Fachabteilung Umwelt ist das natürlich bekannt (vielleicht hilft künftig mehr Kommunikation der Fachabteilungen untereinander auf kurzem Weg?).

**Ew 01**

Bei unserem stattgefundenen 20.03.2014 haben wir darauf hingewiesen, dass die in der Straße Am Waldrand befindliche Mischwasserleitung DN 400 im Falle stärkerer Niederschläge Teilbereiche der Straße regelmäßig überflutet werden. Hierdurch fließen Fäkalien über die Kanaldeckel an die Oberfläche und gelangen über einen Notüberlauf im Kurvenbereich ungeklärt in den weiteren Verlauf des Hechtgrabens. (Hier noch der Hinweis, dass dieser Fall seit dem Unwetter am 07.07.2015 bereits dreimal aufgetreten ist.)

**Ew 09**

Eine Fotodokumentation hierzu haben wir Ihnen übergeben. Eine Überprüfung der Situation erfolgte bislang nicht. Es ist deshalb umso unverständlicher, dass im Rahmen der Bürgerversammlung die Dinge so dargestellt wurden, als sei alles in allerbesten Ordnung. Herr Stäglin konnte sich offensichtlich nicht mehr an unser Gespräch und an die dokumentierten Unterlagen erinnern. Fakt ist, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit dieser Leitung etwas nicht stimmt. Wenn weitere 39 WE abwassertechnisch angeschlossen werden sollen, ist logischerweise anzunehmen, dass dies dem bestehendem bedenklichen Zustand kaum zuträglich ist. Die Verlegung der Mischwasserleitung erfolgte Mitte der 90-iger Jahre auf der Basis eines bestehenden FNP, der für dieses Gebiet keine weitere Verdichtung vorsah. Im Nachgang wurden an diese Leitung allein in der Straße Am Waldrand 22 WE angeschlossen. Zum Zeitpunkt der Planung befanden sich in der Straße lediglich 18 WE im Bestand. Nun sollen weitere 39 WE angeschlossen werden, zuzüglich der erfolgten Bebauung im Nachtigallenweg mit 10 WE.

**R 06, W 04**

Beim besten Willen: mit solchen Reserven wurde niemals geplant, zumal der FNP keine weitere Verdichtung vorsah. Anhand der Zahlen ist der Ruf nach einer dringend durchzuführenden Grundlagenermittlung legitim. Es besteht die Befürchtung, dass zu späterem Zeitpunkt die Anlieger die zu erwartenden Kosten infolge eines grundhaften Ausbaus der Straße tragen sollen. Wenn wegen fehlender infrastruktureller Überprüfungen die Anlieger an den Kosten beteiligt werden sollen, dann wird dies mit Sicherheit gerichtliche Prozesse nach sich führen. Wenn, um einmal bildlich zu sprechen, der A380 landen soll und die Landebahn zu kurz ist, so funktioniert das nicht.

Weiterhin möchte ich Sie bitten, prüfen zu lassen, ob eine Ersatzpflanzung an der B 80 stattfinden soll. Wir haben gegenwärtig einen sehr geschundenen Stadtwald, der es verdient hat, dass die Wege für die Bürger wieder begehbar werden.

**N 18**

Zum Schluss stellt sich mir noch eine ganz andere Frage. Die politische Landschaft in Deutschland hat sich innerhalb der letzten drei Wochen so stark verändert, dass wir alle generell und langfristig umdenken müssen. Es stellt sich die Frage inwieweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Bau von Luxuswohnungen (denn es wurde das gehobene Niveau angestrebt) opportun ist. Die GWG als städtisches Tochterunternehmen hat an ihren Standorten so viel leerstehenden Wohnraum zur Verfügung, der schlagartig wieder dringend gebraucht wird. Und das schnellst möglich. Wie wir am 14.09.2015 im Theater-Café erlebt haben, ist die Hilfsbereitschaft der Bürger riesengroß. Die Menschen sind bereit umzudenken und schnell zu helfen. Unter diesem Aspekt schlage ich vor, auch das Vorhaben Heideweg 2/Am Waldrand vorübergehend auf den Prüfstand zu stellen und die GWG an den Brennpunkt des Geschehens einzubinden.

**A 26**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.159 Stellungnahme Nr. 561**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,

17. SEP. 2015

mit diesem Schreiben nehmen wir im Rahmen der derzeit laufenden zweiten öffentlichen Beteiligungsphase im Bauleitplanverfahren für den angepassten Bebauungsplan Nr. 162 auf Basis der veröffentlichten Unterlagen wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass mit dem jetzt vorliegenden überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan 162 eine Anpassung bzw. Abschmelzung des geplanten Bauvorhabens erfolgt ist und damit eine Reihe recht erheblicher Planungsfehler des ersten Entwurfs - wenn auch nicht vollständig aber doch zumindest im Ansatz - korrigiert wurden. Dennoch bestehen weiterhin Zweifel, dass das geplante Bauvorhaben von seiner Art und Weise her sowie in dem geplanten Umfang die Anforderungen an bestehende Rahmenbedingungen erfüllt und eine ausreichende Prüfung der damit einhergehenden Folgen bzw. Auswirkungen stattgefunden hat.

**E 03, M 01**

***Dörlau ist eine geschätzte Einfamilienhaussiedlung***

Der vorliegende Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan 162 geht bereits auf Seite 6 richtigerweise davon aus, dass Dörlau aufgrund der Lagegunst und Wohnqualität ein Zentrum für Einfamilienhäuser darstellt. Gerade das macht den Ortsteil aus und darauf sind die Dörlauer Einwohner stolz. Wer nach Dörlau kommt, der möchte ein Häuschen im Grünen, außerhalb des Stadtzentrums aber dennoch in urbaner Nähe erwerben und gerade nicht in einem Mehrfamilienhaus wohnen und Miete zahlen.

**A 10**

Es heißt auf S. 6 weiter, „...dass das Potenzial an Bauland weitestgehend ausgeschöpft ist...“, was ein Zeichen dafür ist, dass der Bedarf an Bauland für den Einfamilienhausbau nach wie vor ungebrochen vorhanden ist. Ein Beispiel dafür ist das Baugebiet der Fa. Siewert auf dem ehemaligen Kasernengelände im Ortsteil Blumenau in unmittelbarer Nachbarschaft zu Dörlau. Die hier entstehenden Einfamilien-

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

häuser wurden in kürzester Zeit vermarktet und es besteht weiterhin eine große Nachfrage.

Aus dieser Situation einen Bedarf an Mietwohnungen abzuleiten ist daher nicht wirklich nachzuvollziehen, zumal die mit dem Bebauungsplan zur Diskussion stehende Fläche hervorragend für den Einfamilienhausbau geeignet ist. Die bestehende hohe Nachfrage könnte weiter bedient werden und das ohne den Charakter des Stadtteils nachhaltig negativ zu verändern.

**A 11**

Auch die Begründung, dass Dörlauer altersbedingt die entstehenden Wohnungen mieten und daher bei Aufgabe ihres Wohneigentums im Stadtteil bleiben könnten ist ein Scheinargument. Der Investor möchte die entstehenden Wohnungen so schnell wie möglich vermarkten und wird die Vermietung nicht an die Herkunft der potenziellen Mieter knüpfen.

**Widerspruch zum städtebaulichen und grünordnerischen Zielkonzept**

Auf S. 7 der Begründung heißt es, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel der „Begrenzung der Höhe der Bebauung auf ein für die Umgebung und den Standort verträgliches Maß“ erfolgt, „der Maßstab durch die Gebäude in der Umgebung definiert wird“ und sich die Bebauung entsprechend „einfügen“ soll.

Festzuhalten ist, dass trotz der Projektabschmelzung die Gebäude der nun vorliegenden Planung in Höhe und Ausmaß die Gebäude der näheren Umgebung klar und dies sehr deutlich übertreffen. Auch ein Blick auf die Grundrisse zeigt Baukörper, die in der Umgebung sowie in ganz Dörlau in diesem Ausmaß nicht anzutreffen sind.

**E 01-05  
M 01**

Darüber hinaus sollte der Stadtverwaltung bekannt sein, dass bei der Genehmigung der in unmittelbarer Nähe zum geplanten Projekt befindlichen sog. „Kuhn-Häuser“ sagen wir mal vorsichtig „Planungsfehler“ bewusst oder unbewusst begangen wurden und hier Häuser in einer Dimension und Dichte errichtet wurden, die keineswegs der vor der Bebauung ortstypischen Umgebungsbebauung entsprechen. Diese „Projektfehler“ nun als Maßstab für eine noch umfangreichere und massivere Bebauung anzusetzen kann schlichtweg nicht Ziel einer abgewogenen, rechtskonformen und bürgernahen Stadtplanung sein und sollte auch vor dem Hintergrund der juristischen Konformität wohl überlegt sein.

**R 04**

Die im grünordnerischen Zielkonzept definierte „Schaffung eines landschaftsgerechten Übergangs zwischen der bebauten Ortslage Dörlau und dem Stadtwald Dörlauer Heide“ und „Vernetzung und Einbindung der Grünstrukturen des Quartiers mit der umgebenden Landschaft durch eine **aufgelockerte Bebauung**“ wird mit dem vorliegenden Entwurf aufgrund der erheblichen Bebauungsdichte und einem deutlich höheren Verdichtungsgrad als ortsüblich schlichtweg nicht Rechnung getragen. Mit als Flachdach ausgeprägten drei-geschossigen Wohnklötzen kann auch nicht von einem landschaftsgerechten Übergang zwischen der Dörlauer Heide und dem Wohngebiet gesprochen werden.

**N 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.*****Auswirkungen auf den Verkehr unzureichend berücksichtigt***

Trotz der Reduzierung der Wohneinheiten und der Schaffung eines Parkplatzschlüssels von 1,5 sind im Begründungsentwurf die Auswirkungen auf den Verkehr unzureichend berücksichtigt.

**V 12**

Bereits heute lässt sich beobachten, dass die Straßen *Am Waldrand* und *Heideweg* durch parkende Autos blockiert werden. Die Situation ist oft so schlimm, dass man bei Gegenverkehr keine Chance hat, diesen passieren zu lassen, da keine Lücken zum Zwischenhalten verfügbar sind. Aufgrund dieser Situation wird häufig auch die Geschwindigkeit von 30 km/h deutlich überschritten, da die Autofahrer möglichst zügig die parkenden Autos passieren wollen.

**V 03**

Mit dem geplanten Projekt und zu erwartendem deutlich höheren ruhenden Verkehrsaufkommen durch Besucher oder Zweitwagen als durch die bereit gestellten Stellplätze abdeckbar, ist diese Situation ohne weitere Stellplätze oder verkehrsordnerische Maßnahmen nicht mehr verkehrssicher für alle Beteiligten. Diesbezüglich wurden durch Herrn Stäglin auf der Einwohnerversammlung am 02.09.2015 Prüfungsmaßnahmen von Seiten der entsprechenden Stellen angekündigt. Wir bitten um entsprechende Information bzgl. der Ergebnisse und Berücksichtigung dieser bei den weiteren Planungsüberlegungen.

**V 12**

An dieser Stelle sei ebenso auf den bereits schon mehrfach gegenüber der Stadtverwaltung vorgetragenen Fakt hingewiesen, dass die Straße *Am Waldrand* aufgrund ihres Charakters als reine Anliegerstraße zu einer verkehrsberuhigten Zone ausgewiesen und baulich beruhigt werden sollte. Es ist nachweisbar, dass die Straße *Am Waldrand* von einer Vielzahl von Fahrzeugen als Abkürzung genutzt wird, um die Hauptverkehrsverbindung über die Stadtforststraße und die Salzmünder Straße zu umgehen. Dabei werden die vorgeschriebenen 30 km/h oft missachtet. Verschiedene Hinweise von Einwohnern wurden bisher leider nicht berücksichtigt.

**V 01****V 01*****Straßenzustand und zu erwartender Sanierungsbedarf***

Es ist zu erwarten, dass eine Umsetzung des geplanten Projekts den Zustand der Anliegerstraßen erheblich verschlechtern wird. Die mit dem Abriss der Bestandsbebauung beauftragte Firma verursachte bereits mit dem Abtransport des Abbruchmaterials und den eingesetzten 25t LKW erhebliche Erschütterungen. Ebenso wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sehr oft nicht eingehalten. Es ist zu erwarten, dass dieser Zustand über die gesamte Bauphase anhält und die Straßen im Anschluss voll sanierungsbedürftig sind und die Anlieger somit an den Kosten einer Sanierung beteiligt werden. Im Falle der Umsetzung des Projekts erwarten wir daher eine klare Aussage, dass es zu keinen Folgekosten für die Anlieger kommen wird, sondern diese Kosten vom Investor getragen werden. Auf der Bürgerversammlung am 28.10.2013 hat Herr Stäglin dies bereits mündlich zugesagt.

**V 04****W 04*****Teilweiser Verstoß gegen geltendes Recht***

Grundlage zur Planung für den Bebauungsplan bildet Ihre Aufgabenstellung. Demnach soll sich die geplante Bebauung entsprechend BauGB und BauNVO als Bundesgesetz sowohl in der Höhe als auch in Bezug auf die umliegende ortsübliche vorhandene Bebauung anpassen.

**A 01, A 02**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Der vorgesehene überarbeitete Bebauungsplan verfehlt dieses Ziel weiterhin und verstößt in Teilen gegen geltendes Recht. Ebenso werden die Vorgaben der Landesplanung sowie die eigenen Planungsvorgaben der Stadt Halle missachtet. Die Stadt Halle scheint bewusst bereit zu sein, die Abweichungen von diesen Vorgaben zu tragen, um ein politisch gewolltes und auf maximale Renditeerzielung des Investors gerichtetes Projekt umzusetzen.

**R 07, A 01****W 06**

§34 BauGB Abs. 1 sagt aus: *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

**A 02**

Das geplante Projekt steht dieser Vorgabe entgegen, weil Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und zu überbauende Grundfläche sich eben nicht der Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild durch diese umfangreiche und hoch verdichtete Bebauung massiv beeinträchtigt wird.

Es ist bekannt, dass der Bebauungsplan notwendig ist, weil sich das geplante Projekt eben gerade nicht innerhalb des Geltungsbereichs des § 34 BauGB umsetzen lässt (insbesondere schon wegen der geplanten Hinterlandbebauung). Dennoch gilt das Gebot der Berücksichtigung einer ortsüblichen Bebauung auch in diesem Fall und erst recht, weil es Ihre eigene Aufgabenstellung maßgeblich vorsieht. Diese Vorgaben werden auch mit dem überarbeiteten Entwurf nicht berücksichtigt.

Fehlanalyse der umliegenden Bebauung

Unter Punkt 5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung der Begründung sind fehlerhafte Einschätzungen enthalten, welche dazu führen, dass die umliegende Bebauung falsch beschrieben und damit in Bezug auf die Ausgestaltung der Bauformen im geplanten Projekt falsche Schlüsse gezogen werden.

**E 01, 03**

Es heißt auf Seite 15 unter 5.2.3 Geschossigkeiten, Gebäudehöhen: *„Die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Mehrfamilienhäuser, Am Waldrand 1b-1e, haben zwei Vollgeschosse bis zur Traufkante, sowie darüber ca. 45° geneigte Satteldächer mit je zwei ausgebauten Geschossebenen.“*

Es wird explizit auf ein Dachgeschoss mit zwei ausgebauten Geschossebenen verwiesen, womit der Anschein erweckt wird, dass es sich um ein viergeschossiges Wohnhaus handelt. Dies ist womöglich bewusst unsauber dargestellt. Bei der Beurteilung der Geschossigkeit im Zusammenhang mit dem Charakter des Wohnhauses für die Bewertung der umliegenden Bebauung steht die äußerliche optische Wirkung im Vordergrund. Bei dem betreffenden Gebäude handelt es sich klar um ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss.

Des Weiteren heißt es im gleichen Abschnitt: *„In dem Abschnitt der Otto-Kanning-Straße, der südwestlich an den Heideweg anschließt, sind auf der Süd-Ostseite zwei Mehrfamilienhäuser, Otto-Kanning-Straße 56-58 vorhanden. Diese Häuser weisen drei Vollgeschosse auf, wobei das oberste Vollgeschoss innerhalb des ausgebauten*

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

*Krüppelwalmdaches liegt. Die Wirkung als Vollgeschoss entsteht hier durch die umfänglichen Zwerchhäuser und Gauben“*

Diese Beschreibung ist ebenfalls unsauber. Auch bei diesen Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Wohnhäuser mit einem ausgebauten Dachgeschoss, was für die Beurteilung des Charakters der umliegenden Wohnbebauungen maßgeblich ist. Selbst wenn das Dachgeschoss aufgrund der Flächenverhältnisse möglicherweise als Vollgeschoss zu zählen ist (dieser Nachweis wird in der Begründung nicht erbracht), ist die optische Wirkung des Objekts für die Beurteilung der umliegenden Bebauung entscheidend. Alle Mehrfamilienhäuser sowohl östlich als auch nordwestlich des betreffenden Gebiets sind als zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und Satteldach zu klassifizieren und dies ist bei der Beurteilung der umliegenden Bebauung als Maßstab anzusetzen.

**E 03, M 01**

In der gesamten Umgebung des betreffenden Gebiets gibt es keine dreigeschossigen Wohnhäuser was auch insgesamt für Dörlau völlig untypisch ist.

Diese Fehleinschätzung ist fatal, da sie im Weiteren dazu führt, dass die betrachteten Planvarianten gegen den genannten Grundsatz verstoßen indem unter Punkt 6.1.2 ausgeführt wird: *„Für das Plangebiet ist eine Bebauung aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, mit ergänzenden Staffelgeschossen, vorgesehen. Die Bebauung orientiert sich räumlich an den vorhandenen Erschließungsstraßen.“*

**E 01**

Dreigeschossige Wohnhäuser wie es das Projekt somit vorsieht (und ob Staffelgeschoss oder nicht spielt hier überhaupt keine Rolle) existieren in der näheren Umgebung nicht, sondern wie oben ausgeführt ausschließlich zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen integriert in Satteldächer oder Krüppelwalmdächer.

Eine Hinterlandbebauung, wie sie das Projekt vorsieht existiert im Umkreis des geplanten Projekts ebenfalls nicht und wurde bisher auch strikt von Seiten der Stadtverwaltung verweigert.

**E 02**

Der Charakter des geplanten Wohngebiets ist damit keinesfalls vergleichbar mit der umliegenden Bebauung und orientiert sich auch nicht an dieser. Diese Aussage ist somit schlichtweg falsch und ein wesentliches Argument für die Kritik am geplanten Projekt.

**E 01**

Die Aussagen unter 10.3 Ortsbild: *„Die vorgesehene Bebauung ergänzt das vorhandene Siedlungsgefüge, das durch bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, sowie Einfamilienhäuser geprägt wird, mit einer maßstäblich angemessenen Bebauung. Diese Bebauung in zeittypischer Architektur verändert das Erscheinungsbild des neu bebauten Bereiches zwar, dies aber nicht in negativ prägender Weise. Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird das Erscheinungsbild des Gebietes positiv beeinflusst. Es soll kein Garagenhof oder Sammelparkplatz mit einer stets sichtbaren Massierung von Fahrzeugen und/ oder wenig ansprechenden Garagengebäuden entstehen. Die Wohnbebauung fügt sich gemäß den Beurteilungsmaßstäben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.“* sind schlichtweg nicht zutreffend!

**O 01  
E 01-05**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Auch die in § 34 BauGB angeführte Forderung, dass das vorhandene Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf, wird mit dem vorliegenden Entwurf keineswegs erfüllt.

Anders geartetes Projekt im Ursprungsentwurf

Auffallend bei der Betrachtung der Unterlagen ist, dass die ursprüngliche Planung der GWG, welche Basis der Unterlagen für das eingeholte Bodengutachten waren (vgl. S. 12 des Bodengutachtens vom 12.02.2013), einen durchaus sehr verträglichen Entwurf der Bebauung mit fünf zweigeschossigen Wohnhäusern ohne ortsunübliche Hinterlandbebauung vorsah und nicht im Widerspruch zu den o.g. Aspekten stand.

Ein entsprechendes Projekt scheint also zu existieren und könnte demnach durch den Investor für alle Beteiligten verträglich und sicher auch rentabel umgesetzt werden.

A 01

**Schaffung eines Präzedenzfalls für weitere Projekte in diesem Ausmaß**

In Dörlau existieren weitere Flächen insbesondere in der näheren Umgebung (z.B. ehemaliges Gelände des Heidekrugs), welche bisher keiner Hinterlandbebauung zugeführt werden konnten, weil sie im Sinne des §34 BauGB nicht bebaubar waren.

Mit der Umsetzung dieses Projekts schafft die Stadt die Voraussetzungen, in einem dann deutlich schnelleren möglichen Verfahren solche Flächen einer ebenso verdichteten Bebauung und insbesondere einer Bebauung des Hinterlandes zuzuführen. Dies ist nicht im Sinne der Dörlauer Bevölkerung. Das vorliegende Projekt schafft damit einen Präzedenzfall und entwertet die vorhandenen gewachsenen Grundstücke.

E 02

**Themen Entwässerung, Regen- und Schichtenwasser unzureichend beleuchtet**

Die Themen Regenwasserableitung, Schichtenwasser und Schmutzwasserentsorgung werden im vorliegenden überarbeiteten Entwurf aus unserer Sicht nicht ausreichend behandelt.

Entwässerung

In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan heißt es in der Bestandsaufnahme unter 5.3.3 lit. b): „Das Entwässerungsnetz in Dörlau wird derzeit von einem Misch- auf ein Trennsystem umgestellt. Für das Schmutzwasser befindet sich der technisch anschlussfähige Kanal DN 400 unterhalb der Fahrbahn im Heideweg / Am Waldrand mit Fließrichtung Stadforststraße.“

Ew 01-06

Weiter heißt es unter 6.4.2: „Aufgrund der oben angegebenen Werte ergibt sich näherungsweise bei einer Schmutzwasserabgabe von 103\*130 Liter/Tag eine Schmutzwasserlast von 0,39 l/(s\*ha).

Gemäß der vorliegenden Beurteilung durch die HWS ist die Entsorgung durch das anliegende Kanalsystem gewährleistet.“

Auch wenn nach dem letzten Satz eine entsprechende Stellungnahme eingeholt wurde bitten wir zu berücksichtigen, dass das bestehende Kanalsystem heute schon an seine Grenzen stößt. Dies wird deutlich, da es in unregelmäßigen Abständen be-

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

reits zu Abwasseraustritten aus dem vorhandenen Mischsystem kommt (siehe Fotos in Anlage 1).

Das vorhandene System wurde in den 90er Jahren geplant und gebaut und auf die perspektivische Entwicklung des damaligen Flächennutzungsplans dimensioniert. Mit den bereits erfolgten zusätzlichen Erschließungen im Heideweg und Nachtigallenweg, die zum damaligen Zeitpunkt in dem heute bestehenden Umfang nicht vorgesehen waren, ist das Kanalsystem bereits stärker belastet als geplant.

Durch die umfangreichen zusätzlichen Mengen aus dem hier zur Diskussion stehenden Projekt ist von einer weiteren Verschlechterung der Situation auszugehen, die für die Anlieger nicht hinnehmbar sind.

**Ew 09**

Daher erscheint die Aussage, dass eine Entsorgung durch das vorhandene Kanalsystem gewährleistet werden kann mehr als fraglich.

Da das Thema Entwässerung zu den Hoheitsaufgaben der Stadt gehört, bitten wir Sie, diesen Fakt ernst zu nehmen und mit der HWS erneut in Klärung zu gehen. Sollte mit dem Projekt ein Ausbau des Kanalsystems aufgrund der zusätzlichen Belastung erforderlich werden, so sind diese Kosten und ggf. anfallende Folgekosten durch den grundhaften Ausbau der betroffenen Straßenteile dem Projekt zuzuordnen und durch den Bauherren zu tragen. Diese Entscheidung muss vor Baubeginn verbindlich festgelegt und den Bürgern kommuniziert werden.

**Ew 01, 02, 05,  
09**Regenwasser

Der Versiegelungsgrad des geplanten Projekts wird mit 50% angegeben (vgl. Entwurf der Begründung unter 6.4.3). Damit liegt der geplante Versiegelungsgrad ca. 78% über dem mittleren Versiegelungsgrad der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes i.H.v. von 28% - was fast das Dreifache darstellt. Gegenüber den vorhandenen Mehrfamilienhausgrundstücken liegt er immerhin noch ca. 47% über dem mittleren Wert i.H.v. 34% und damit **fast doppelt so hoch**.

**M 02, Ew 05,  
W 04**

Allein diese Zahlen belegen einmal mehr das Ausmaß der geplanten Bebauung und den erheblichen Umfang der Verdichtung und Überdimensionierung, die in keinem Verhältnis zur vorhandenen Bebauung steht.

Die damit verbundene umfangreiche Versiegelung führt dazu, dass in erheblichem Umfang Regenwasser anfällt, welches ausschließlich über den vorhandenen Hechtgraben abgeführt werden kann.

Hierbei ist anzumerken, dass der Hechtgraben schon heute seiner ursprünglichen Aufgabe zur Entwässerung des sumpfigen Gebiets um die Dörlauer Heide sowie der Entwässerung angeschlossener Grundstücke nicht mehr zufriedenstellend nachkommen kann und überlastet ist (vgl. Anlage 2). Gründe sind eine zu geringe Dimensionierung von Unterführungen sowie eine unzureichende Pflege und Instandhaltung durch den zuständigen Unterhaltungsverband „Untere Saale“. Eine Reinigung des Grabens erfolgt nur äußerst sporadisch. Die dringend notwendige Vergrößerung der Straßenunterführungen ist bisher ausgeblieben.

**Ew 05****Ew 06**

Wenn die Entwässerung des geplanten Projekts wie vorgesehen über den Hechtgraben erfolgen soll, sind eine Zuspitzung der Lage und Überschwemmungen der angrenzenden Grundstücke vorprogrammiert.

**Ew 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Im vorliegenden Begründungsentwurf heißt es dazu unter 5.3.3:

*„Das Regenwasser muss gedrosselt dem Hechtgraben zugeführt werden. Eine örtliche Versickerung ist aufgrund der hydrologischen Verhältnisse nicht möglich. Die maximale Abflussmenge für das Plangebiet beläuft sich gemäß Angaben der Unteren Wasserbehörde auf 20l/s. Bei Einhaltung dieser Abflussmenge wird der vorhandene Zufluss in den Hechtgraben nicht erhöht“*

Weiter heißt es dann zur geplanten Festsetzung unter 10.1.3:

*„Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und Verkehrsflächen soll in Staukanälen oder unterirdischen Rückhaltebecken zurück gehalten und gedrosselt in den Hechtgraben eingeleitet werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und geringer Wasserdurchlässigkeit ist das Plangebiet für die Anlage von Regenwasserversickerungseinrichtungen nicht geeignet. Am Hechtgraben ist der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m von Bebauung freizuhalten. Die Pflege des Grabens obliegt dem Unterhaltungsverband Untere Saale, ein Zutritt muss gewährleistet werden. Die zulässige Ableitung von Regenwasser wird für das gesamte Grundstück auf 20 Liter/ Sekunde begrenzt. Damit entsteht gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzliche Einleitmenge in den Hechtgraben.“*

Man geht also davon aus, dass bei Beibehaltung der bisher üblichen Regenwassermenge in Höhe von 20 l/s keine Mehrbelastung des Hechtgrabens entsteht. Bitte berücksichtigen Sie dabei einerseits, dass sich theoretisch die Mengenbegrenzung mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vielleicht durchführen lässt. Praktisch ist aber erst einmal ggf. durch dynamische Simulation nachzuweisen, dass sich die 20 l/s auch bei den zunehmend stärker werdenden Regenfällen über die gesamte Dauer der Regenaktivität realisieren lassen. Was passiert, wenn die Staukanäle voll sind? Dann werden sicher auch über die 20 l/s hinaus gehende Mengen in den bereits überlasteten Graben abgegeben werden.

**Ew 06**

Darüber hinaus beaufschlagen weitere Regenwassermengen aus anderen Projekten den Hechtgraben. Beispielsweise war im Zusammenhang mit dem Umbau der Salz-münder Straße bei den Ausführungen in der Bürgerversammlung zu entnehmen, dass die Entwässerung künftig auch über den Hechtgraben erfolgen soll. Hier wurde eine zulässige Einleitmenge i.H.v. 15 l/s als einzuhaltender Grenzwert definiert. Dabei handelt es sich um eine zusätzliche Menge, d.h. die für das Projekt am Heideweg zur Verfügung stehende Leistung beträgt eigentlich nur noch 5 l/s.

**Ew 04**

Werden diese Zusammenhänge in der Betrachtung berücksichtigt?

Es erscheint sinnvoll, die Leistungsfähigkeit des Grabens vollständig über ein fluss-dynamisches Gutachten zu untersuchen und mit den voraussichtlichen Zusatzmen-gen aller geplanten Projekte abzugleichen. Sich ergebende ggf. baulich notwendige Maßnahmen sollten im Zusammenhang mit den geplanten Projekten abgeleitet und deren Kosten diesen zugeordnet werden.

**Ew 06**

Ein solches Gutachten wurde von Herrn Johannemann auf der Bürgerversammlung am 02.09.15 angekündigt. Es bleibt zu hoffen, dass dieses zeitlich im Einklang mit dem weiteren Planverfahren vorliegt und die Ergebnisse berücksichtigt werden. Ich

**Ew 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

bitte aufgrund der hohen Brisanz dieses Themas darum, dass wir bzw. die Öffentlichkeit insgesamt über die Ergebnisse und ggf. erforderliche Folgemaßnahmen informiert werden.

Schichtenwasser

Wie in der Begründung an mehreren Stellen erwähnt, ist die hydrologische Struktur des Ortsteils Dörlau und insbesondere die des geplanten Baugebietes von sehr hohen Schichtenwasserständen geprägt. Als Anwohner der Straße am Waldrand kann ich dies bestätigen.

Historisch bekannt ist darüber hinaus auch, dass zahlreiche Quellen im Gebiet des Nachtigallenweges, des Sandberges in der Dörlauer Heide zwischen Heideweg und ehem. Heidebahnhof sowie im Bereich des Friedhofes dafür verantwortlich sind, dass es in Verbindung mit der tiefergelegenen Sperrschichten aus Porphyry und Felsersatz zu unterirdischen Flussbewegungen kommt, die die hohen Schichtenwasserstände verursachen.

Es erscheint aus dieser Situation mehr als fraglich, wie man hier Baukörper in der vorgeschlagenen Dimensionierung und eine Tiefgarage mit entsprechenden Ausmaßen errichten kann. Es liegt auf der Hand, dass diese Eingriffe, die vorhandenen Schichtenwasserstrukturen massiv beeinflussen werden, was sich in steigenden Wasserspiegeln und einer stärkeren Verwässerung der Grundstücke und des Baugebietes äußern wird.

Die Aussage des Baugrundbüros Klein mit Schreiben vom 27.02.2015, dass es zu keiner Beeinflussung der Schichtenwassersituation mit der geplanten Bebauung kommen wird, ist aus unserer Sicht unzureichend, da eine solche Aussage sicher erst durch ein hydro-geologisches Gutachten getroffen werden kann. Darauf weist das Baugrundbüro Klein auch zu Recht hin, indem es in besagtem Schreiben ausführt:

*„Hinweise: Einige umliegende Grundstücke liegen morphologisch gesehen tiefer (siehe u. a. Grundstücke am Waldrand etc.). Dort sind bereits zum derzeitigen Bauungsstand Wasserstände im unmittelbaren Bereich der GOK vorhanden. Bei langanhaltenden Niederschlägen, nach der Schneeschmelze bzw. bei Havarieereignissen kommt es bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu lokalen bis flächenhaften Überschwemmungen in den Geländeneroderungen.“*

*„Die Beantwortung der Frage erfolgte auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes (H-107\_Bp 162 Heide-weg\_Gestaltung141217.pdf) und ist nicht als „hydro-geologische Stellungnahme“ zu verstehen.“*

Kurz gesagt, es wird bestätigt, dass die anzutreffende Situation bereits heute kritisch ist und darüber hinaus eine sichere Aussage ohne hydrologisches Gutachten nicht getroffen werden kann.

Wir gehen daher davon aus, dass die Stadt im Sinne des Anliegerschutzes ein solches Gutachten vor abschließender Projektfreigabe in Auftrag geben wird, um Folgeschäden **sicher** auszuschließen.

**Ew 01, 02, 05**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****Zusammenfassung**

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 erscheint trotz der bereits erfolgten Abschmelzung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf in seiner derzeitigen Form nicht beschlussfähig, da wesentliche Vorgaben Ihrer eigenen Aufgabenstellung nicht oder nur unzureichend berücksichtigt werden bzw. unzureichende Nachweise bzgl. der Projektauswirkungen erbracht wurden.

**A 01****V 01, Ew 01  
B 06**

Insbesondere verfehlt der Entwurf das Ziel erheblich, die geplante Bebauung an der ortsüblichen Bebauung zu orientieren. Die Bebauung ist ortsunüblich und nach wie vor von einer zu starken Verdichtung und Überdimensionierung geprägt. Des Weiteren sind Aspekte wie die Entwässerung sowie die Auswirkungen auf den Verkehr unzureichend berücksichtigt.

**O 01, M 01****V 01**

Ebenso möchten wir darauf hinweisen, dass die Dörlauer Bevölkerung dieses Projekt mehrheitlich ablehnt, was die am 02.09.2015 abgehaltene Bürgerversammlung erneut anschaulich verdeutlicht hat.

**R 02, 03**

Als langjährige Dörlauer und Bürger der Stadt Halle erwarten wir, dass in erster Linie die Interessen der Bürger respektiert werden und diese über die Profitinteressen von Investoren gestellt werden.

**W 06**

Im Sinne einer ortsüblichen Entwicklung des Stadtteils Dörlau regen wir daher an, das geplante Projekt in der Form nicht umzusetzen, sondern das Gelände für den Einfamilienhausbau freizugeben, um damit den einzigartigen Charakter dieses beschaulichen Stadtteils von Halle zu erhalten.

**A 09**

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

**2.2.2.160 Stellungnahme Nr. 562**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das Bebauungsverfahren 162, Heideweg aus folgenden Gründen:

1. Die Gutachten zur Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser weisen ein „nicht ausreichend“ aus. Der Hechtgraben als einzige Entwässerungsmöglichkeit ist bereits jetzt ohne die geplante Oberflächenversiegelung hydrologisch überlastet, sodass es bereits mehrfach zum Übertritt des Baches kam. Die geplanten Rigolen für das Vorhaben stellen keine Lösung dar.

**Ew 01, 06**

2. Vielmehr dramatisiert sich die Lage noch durch den bis zu 90m langen Tiefgaragenriegel, welcher geplant ist und der zu unvorhersehbaren Beeinflussungen des Grundwasserstromes führen wird. Damit sind Vernässung und Überflutung angrenzender Grundstücke und Anrainer des Hechtgrabens bereits vorprogrammiert.

**Ew 02**

3. Des Weiteren möchte ich einwenden, dass bereits mit der derzeitigen Bebauung eine deutliche Überlastung der Zufahrtswege herrscht. Es mangelt an einem Verkehrskonzept für die zu erwartenden stark ansteigenden Verkehrsströme in Ermangelung der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Dörlau ist im Übrigen (und grade nach dem Unwetter) in Ermangelung eines Radweges

**V 01  
V 06****V 09**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

nicht einmal mit dem Rad gut zu erreichen!

Dörlau ist ein Ortsteil mit dörflicher Geschichte, im Laufe der städtischen Entwicklung integriert. Doch man sollte nicht vergessen und ich bitte Sie zu beachten, ganz unabhängig von finanziellen Anreiz, dass Kultur geachtet werden muss und ein Verzug der Bevölkerung in Stadtrandgebiete mit den zugehörigen Problemen der Verstädterung, des Transportes, nicht in Ihrem Sinne sein kann.

**E 04**

Ich bitte Sie damit herzlichst, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen

**2.2.2.161 Stellungnahme Nr. 563**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit erhebe ich fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren aus folgenden Gründen:

1. Das Bebauungsprojekt Heideweg erzielt durch die geplante Hinterlandbebauung in einer bisher vergleichslos überdimensionierten Art und Weise einen Präzedenzfall in Dörlau, der weitere Bauprojekte dieser Art zur Folge haben könnte, und wahrscheinlich, da äußerst profitreich, haben würde. Es sollten daher vorab jegliche Risiken zur Verdichtung eines Stadtteils, der durch seine Nähe zum größten Naherholungsgebiet der Stadt Halle, der Dörlauer Heide, geschätzt wird, mit all seinen Folgen abgewogen werden bzw. vorab konstruktive, fundierte und durch Gutachten gestützte Vorschläge zur Lösung hervorgebracht und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, sei es die Problematik der Entwässerung (siehe Punkt 2) oder der Verkehrsströme (s. Punkt 3).
2. Bisher wurden im Bebauungsplan unzureichende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Gebiete vor Übernässung gemacht, welche, laut Gutachten zum hydrologischen Status, die Folge wären. Die geplanten Rigolen stellen hierbei keinesfalls eine ausreichende Lösung zur Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers dar, da der Hechtgraben bereits zurzeit hydrologisch überlastet ist. Hierbei stellt insbesondere die geplante Tiefgarage eine Problematik da, deren Folgen für die bisherigen Anrainer und Nachbargrundstücke bisher nur schlecht abgeschätzt werden können.
3. Weiterhin würde ich Maßnahmen zur Behebung der Verkehrsproblematik sehr begrüßen. Die Stadt Halle sollte sich hier Gedanken über eine besser getaktete und angebundene bzw. erreichbare Verbindung des öffentlichen Personennahverkehrs Richtung Innenstadt oder

**E 03**

**N 04**

**Ew 01- 04  
V 01**

**Ew 01- 06**

**V 01  
V 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

auch gegebenenfalls Neustadt Gedanken machen. Die Wiederaufnahme an das noch bestehende S-Bahnschiennetzverkehr Richtung Nietleben zum Hauptbahnhof (22 Minuten) würde teilweise 51minütige Fahrten mit dem Bus und der Straßenbahn (Am Waldrand zum Hauptbahnhof, Abfahrt 20:05 Uhr, Ankunft 20:56 Uhr) überflüssig machen. Des Weiteren würde ich die Anlage eines Fahrradweges von Döläu nach Kröllwitz vorschlagen, um den Fahrradfahrern aus Döläu und auch den vielen Familien, die am Wochenende Ausflüge in die Dölauer Heide machen, eine sichere Alternative zur stark befahrenen Waldstraße zu bieten. Dieser könnte beispielsweise im Wald angelegt werden. Hier befinden sich derzeit enorme Kapazitäten aufgrund der Abholzung großer Baumbestände nach dem Unwetter im Juli 2015.

**V 06**

Zudem müssen Maßnahmen ergriffen werden, die Gemeindestraße mit 30er Zone für den Durchgangsverkehr zu schließen, um die durch die Bebauung stark ansteigenden Verkehrsströme überhaupt im Rahmen der Mittel der Straße halten zu können, da deren Kapazitäten das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu sprengen droht.

**V 09****V 01****2.2.2.162 Stellungnahme Nr. 564**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,

hiermit lege ich fristgemäß Widerspruch gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 162, Heideweg 2, Halle ein.

Der überarbeitete Entwurf greift nur einige der kritisierten Punkte auf und lässt in seiner jetzigen Form immer noch zahlreiche Fragen unbeantwortet. Die Reduzierung der Geschosshöhe auf das Normalmaß der ortsüblichen Bebauung und die Verminderung der Anzahl der geplanten Wohnungen sind das einzige Entgegenkommen der Planer ausgehend von einem überdimensionierenden Anfangsplanentwurf.

Weiterhin ungeklärt sind alle Fragen, die durch die problematischen hydrogeologischen Verhältnisse des Standortes mit hoch anstehendem Grund- und Schichtenwasser verursacht werden. Obwohl das Bodengutachten ausdrücklich auf eine zwingend notwendige weiterführende Untersuchung verweist, liegt ein hydrogeologisches Gutachten bis jetzt nicht vor. Die drei Probebohrungen, die auf dem zu bebauenden Gelände gemacht wurden, sind im Atlas der Landesbohrdatenbank durch den Grundstückseigentümer gesperrt worden. Derartige Dinge legen den Verdacht nahe, dass Dinge verschleiert werden sollen.

**Ew 01- 06**

Der neue Standort der Tiefgarage am Grundstücksrand Heideweg liegt genau im Bereich des Zusammenflusses zweier Hauptgrundwasserströme in Döläu, die zu unvorhersehbaren Beeinträchtigungen der Wasserverhältnisse auf den tiefer liegenden Nachbargrundstücken führen werden. Eine weitere Vernässung oder gar Überflutung ist zu befürchten.

Diese Problematik wird dadurch verschärft, dass die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers auf dem Planungsgebiet in den vorliegenden Gutachten als „nicht ausreichend“ ausgewiesen wird und der Hechtgraben als Vorflut bereits jetzt hydrologisch überlastet ist. Die Folgen sind unabsehbar und werden in den Planungen nicht reflektiert. Eine Beweissicherung der Nachbargebäude auf Kosten des Investors vor Baubeginn ist deshalb unerlässlich. Eine Beteiligung an den Kosten für einen eventuell erforderlichen Neubau des Abwasserkanalsystems infolge nicht ausreichender Kapazitäten lehne ich ab.

**W 04**

Ein weiterer Kritikpunkt ist das fehlende Verkehrskonzept für die Stadtrandgebiete einschließlich der Ortlage Döläu. Bereits jetzt übersteigt die Verkehrsbelegung und der Lärmpegel laut Schallschutzgutachten die Toleranzgrenze für eine Anwohnerstraße. Die prognostizierte Mehrbelastung durch den Neubau des Wohnparks wird in den Planungen gezielt an der unteren Grenze gerechnet. Eine weitere Überschreitung des Lärmpegels wird damit billigend in Kauf genommen. Dass damit aber das Bild des gewünschten

**V 01****B 06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

„Idealstandorts“ getrübt wird, der hohe Mieten rechtfertigt, sollte nicht außer Acht gelassen werden.

Seit Jahren wird in Dörlau der Wohnungsbau forciert, aber es gibt keinerlei Verbesserungen bei der Anbindung an den ÖPNV (z.B. direkte Busverbindung ins Stadtzentrum, Wiedereröffnung der still gelegten S-Bahn-Strecke, bessere Abstimmung der Taktzeiten zwischen Bus und Straßenbahn). Durch die Vernachlässigung des ÖPNV wird der Intensivierung des Individualverkehrs Vorschub geleistet. Ebenso fehlt ein dringend notwendiger Fahrradweg entlang der extrem stark befahrenen Waldstraße zur Straßenbahnhaltestelle Brandberge.

**V 06**

**V 09**

Das Bauprojekt ist völlig konträr zu den Planungszielen für Dörlau, die einer weiteren Verdichtung entgegen stehen und reine Wohngebiete vorsehen. Es folgt in seiner Größe und Dichte nicht der ortsüblichen Bebauung, die Bauflucht entlang der Straße wird gebrochen, es handelt sich nicht um eine „lockere“ Bebauung, sondern immer noch um eine intensivste mögliche Nutzung des Grundstücks zu kommerziellen Zwecken.

**R 06  
E 01-05  
W 06**

**2.2.2.163 Stellungnahme Nr. 565**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit lege ich gegen die Planungsunterlagen „Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg 2, Halle (Saale)“ Einspruch ein.

Die Baugrundverhältnisse mit hoch anstehendem Grundwasser und Schichtenwasser sind äußerst problematisch. Insbesondere durch den Bau der Tiefgarage mit geplanter Geländeaufschüttung wird dieses Problem verschärft und es wird sowohl eine Überflutung der tiefer liegenden Nachbargrundstücke durch Oberflächenwasser als auch eine Gefährdung der benachbarten Gebäude durch Auswaschung von unterirdischen Sandschichten provoziert. Die Folgen sind unabsehbar und werden in den Planungen nicht reflektiert. Eine Beweissicherung der Nachbargebäude auf Kosten des Investors vor Baubeginn ist deshalb unerlässlich.

**Ew 01, 02  
M 03**

**A 03**

In den Planungsunterlagen ist eine deutliche Anhebung des Geländes ersichtlich. Leider wurden aber keinerlei Aussagen getroffen wie verhindert wird, dass Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt.

Trotz der Tiefgarage werden die geplanten Stellplätze nicht ausreichend sein. Die Parkplätze entlang des Heideweges werden von Gästen des Waldhotels genutzt und stehen ebenfalls nicht wirklich zur Verfügung. Weitere Stellplätze auf dem Grundstück des ehemaligen Waldschlosschens würden aber zu einer noch stärkeren Versiegelung des Bodens führen und gegen geltendes Baurecht verstoßen.

**V 11  
V 12  
V 03**

Bereits jetzt übersteigt die Verkehrsbelegung und der Lärmpegel die Toleranzgrenze für eine Anwohnerstraße. Die prognostizierte Mehrbelastung durch den Neubau des Wohnparks wird in den Planungen bewusst klein gerechnet. Eine weitere Überschreitung des Lärmpegels wird damit billigend in Kauf genommen.

**V 01  
B 06**

Das gesamte Bauprojekt ist in seiner Art, Dichte und Dimension für den Standort völlig fehlplatziert. Es folgt nicht der ortsüblichen Bebauung.

**M 01, O 01  
E 05, E 03**

Die Belastung der Straße „Am Waldrand“ mit dem für den Bau notwendigen Schwerlastverkehr ist in der Planung ebenfalls nicht berücksichtigt. Ich halte auch hier eine Beweissicherung für zwingend erforderlich.

**V 04, A 03**

Die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die Natur und das angrenzende FFH-Gebiet spiegelt sich in der Planung nur unzureichend wieder.

**N 02  
N 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.164 Stellungnahme Nr. 566**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Bereits im Oktober 2013 hatten wir uns als jahrzehntelange Einwohner von Dörlau beim Fachbereich Planen, Abt. Stadtplanung, zu einem schriftlichen Widerspruch gegen den o. g. Bebauungsplan veranlasst gesehen. Diesen Widerspruch möchten wir nach der neuerlichen Veröffentlichung der überarbeiteten Unterlagen wiederholen. Die Überarbeitung weist zwar eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der beanstandeten Größen und Bauformen auf, unsere Einwendungen gegen eine solche für die vorgegebenen Dörlauer Verhältnisse weit überdimensionierten Planung und das fehlende Verständnis für die Notwendigkeit des Vorhabens bleiben jedoch bestehen. Vor allem die geplante städtebauliche Verdichtung unmittelbar am FFH-Gebiet der Heide ist weiterhin zu beanstanden, die den Willen zu einer harmonischen und attraktiven Gestaltung des Ortsrandes vermissen lässt.

**M 01****A 11****N 03****N 01**

Auch bei der Einschätzung der Verkehrslage sollte nicht so sehr von der gegenüber dem vorherigen Entwurf zu erwartenden Reduzierung der Garagenplätze und des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden, sondern von den entsprechenden Zunahmen gemessen an der heute schon bestehenden Situation.

**V 01****N 02**

Wie sollen die in der Beschlussvorlage vom 12. 05. 2015 als notwendig genannten "externen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle in Stadtgebiet" aussehen? Wann und wo werden sie exakt benannt? Es ist schwer vorstellbar, dass sie den vor Ort für unsere Dörlauer Mitbürger und die Stadt entstehenden Schaden mildern könnten,

**N 06**

Wir bitten darum, dass die geplanten Maßnahmen weiter kritisch hinterfragt und im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung gestaltet werden.

**R 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.165 Stellungnahme Nr. 567**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand;

Hiermit erheben wir fristgemäß Widerspruch gegen das o.g. Bebauungsverfahren! Dabei geht es uns nicht nur um die Details des Vorhabens, welche die Umsetzung des Vorhabens verbieten, sondern es geht uns in erster Linie um die geplante Bebauung im Grundsatz, die wir ablehnen.

**A 05  
W 01**

Wir sehen Sie und den Stadtrat in besonderer Verantwortung für die Entwicklung der Stadt und für seine Bürger und nicht nur für eine Wohnungsgesellschaft, die auch noch 100%ige Tochter der Stadt ist.

Rückwirkend mutet es schon eigenartig an, dass ausgerechnet die GWG beim Erwerb, neben vielen anderen Interessenten für das Grundstück, den Zuschlag erhielt.

**A 17**

Sie konnte nur deshalb den höchsten Kaufpreis bieten, weil sie möglicherweise über den kürzeren Dienstweg wusste, welche Geschossflächen errichtet werden können. Dem zuständigen Ministerium in Magdeburg war der Höchstpreis wichtig.

Sollte der Stadt Halle hinsichtlich seiner angestrebten Attraktivität als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort nicht auch die Bereitstellung attraktiver Grundstücke für die ansiedlungswilligen Führungskräfte von großer Bedeutung sein?

**A 09**

Der Stadt mangelt es an Wohngrundstücken in hervorragender Lage, aber es gibt keinen Mangel an Wohnbauflächen für den städtischen Wohnungsbau.

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand, berücksichtigen Sie die Interessen Ihrer Bürger. Als Anlage fügen wir unsere Stellungnahme gem. Schreiben vom 15.10.2013 und die Stellungnahme der Bürgerinitiative, die wir voll unterstützen, bei.

Anlagen gem. Text

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Panian,

wir sehen es als eine der vornehmlichen Pflichten einer Kommunalverwaltung an, die Wirtschaft zu fördern, aber auch seine Bürger zu schützen.

In der Genehmigung des Bauvorhabens in seiner geplanten Form sehen wir eine teilweise materielle und ideelle Wertminderung unseres Eigentums.

**W 02**

Die Realisierung dieses Vorhabens würde einen gravierenden Eingriff in die bisherige Struktur des Ortsteiles darstellen, dessen Umfeld von Wohneigentum geprägt ist.

**E 01, 05**

Gleichzeitig bedeutete dies die Zerstörung gewachsener Strukturen und eine nicht zu akzeptierende Erhöhung der Bevölkerungszahl in unmittelbarer Nachbarschaft. Zusätzlich resultierte daraus für die Zukunft ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches durch den bestehenden Durchgangsverkehr von uns bereits jetzt als sehr belastend empfunden wird. Ein weiteres gravierendes Problem sehen wir in der Abwasserentsorgung. Schon jetzt stößt das vorhandene System an seine Grenze. So kam es in der Vergangenheit bereits zum Rückstau, in dessen Folge die Abwässer ins Haus gedrückt wurden.

**M 01  
V 01**

Die geplante Bebauung wirkt sich auch wegen ihrer Höhe und Dichte besonders negativ auf die Lichtverhältnisse aus. Es ist bekannt, dass sich eine verstärkte Beschattung auf das Wohlbefinden von Menschen negativ auswirkt.

**Ew 01, 05  
B 07  
BO 03  
M 01**

Wir fordern die Stadtverwaltung auf, nur ein Vorhaben zu genehmigen, welches sich in die vorhandene Struktur eingliedert. Beispiel: Alfred-Deisner-Straße, angrenzend an die Kirche, Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Bebauung darf nicht per Bauplan genehmigt werden, sondern muss gem. Baugesetzbuch & 34 -Lückenbebauung- erfolgen. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Kombination mit Wohneigentum in entsprechender Form sehen wir unter den gegebenen Umständen (Kaufpreis, Abriss, Erschießung) als durchaus profitabel für den Investor an, auch wenn es nicht in das derzeitige Profil der GWG Halle-Neustadt passt.

**A 09  
E 05**

Sehr geehrter Herr Panian, wir sehen Sie und das Stadtplanungsamt in besonderer Verantwortung für den Ortsteil Dörlau.

	<b>Abwägungs- text(e) Nr.</b>
9. Geplante Arztpraxis verursacht permanente Belastung; die vorgesehenen Stellplätze reichen gerade für das Personal	<b>V 11</b>
10. Die Schmutzwasserentsorgung stößt bereits jetzt an Grenzen, bei Starkregen hat es bereits jetzt die Gully Deckel herausgedrückt!	<b>Ew 01, 09</b>
11. Das Grundwasser wird steigen, wir fürchten Wasserschäden an unserem Haus Bj.1936	<b>Ew 05</b>
12. Auf der Bürgerversammlung hatte man Gefühl, das die Vertreter der Stadt außer Herrn Johannmann Mitarbeiter der GWG sind. Die Untersuchungen haben ein positives Ergebnis für die GWG zu haben, nicht einmal wurden die Ziele der GWG in Frage gestellt!	<b>Ew 01- 06 R 02</b>
13. Stellplätze Tiefgarage. Mit 1,5 Plätzen pro WE zu wenig und wie wird garantiert dass die Mieter diese auch beanspruchen?	<b>V 12, V 17</b>

### **2.2.2.166 Stellungnahme Nr. 568**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit erheben wir fristgemäß Widerspruch gegen das oben genannte Bebauungsverfahren aus folgenden Gründen:

- Dieses Projekt lässt keinen sanften Übergang der Ortsbebauung zur Dörlauer Heide erkennen. Stattdessen entsteht eine überdimensionierte Bebauung, die einer Trabantenstadt gleich kommt. **N 01  
O 01**
- Zur Problematik des Innen- und Außenbereiches wurde keine Lösung dargestellt. **A 02**
- Mit der geplanten Hinterlandbebauung entsteht ein Präzedenzfall, der zu einer weiteren Verdichtung in Dörlau und in anderen vergleichbaren Stadtrandlagen führt. **E 02**
- Ein Übergang zur Dörlauer Heide ist nicht gegeben und der Komplex Tiefgarage stört die Grundwasserströme, die für die Dörlauer Heide sehr wichtig sind. **N 01, E  
w 02, 04, 05**
- Die Auswirkungen des Projektes auf das Naturschutzgebiet „Dörlauer Heide“ und das angrenzende FFH-Gebiet bleiben auf der Strecke. **N 02  
N 03**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.167 Stellungnahme Nr. 569**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Einspruch Bebauungsplan Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“

Hier meine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 162.

Als Dörlauer fühle ich mich direkt betroffen, die Bebauung in der immer noch geplanten Dimension, entlang der Dörlauer Heide ist Städtebaulich nicht vertretbar. Die Wohn- und Lebensqualität, natürlich auch der Erholungswert der angrenzenden Grundstücke sinkt beträchtlich. Hier wird mit der Nachbarschaft nicht fürsorglich umgegangen sondern nur die Profitgier der GWG unterstützt. Ich stelle diesen Bebauungsplan grundsätzlich in Frage und schlage stattdessen eine Ortstypische Bebauung wie in der Edmund-Hussel-Str. vor.

**E 05**  
**B 06, N 04**  
**A 09**

Wir Dörlauer in unmittelbarer Nähe werden dann mit dem Lärm, Schmutz, Abgasen und den zu erwartenden Belästigungen, den Parkplatzproblem Tags und auch nachts Allein gelassen. Im Besonderen spreche ich hier die geplante Allgemeinanzpraxis an, bei der schon mal 5 Parkplätze für das Personal und noch endsprechende Parkmöglichkeiten in der Planung nicht berücksichtigt wurden. Derzeit werden die Parkmöglichkeiten an der Straße und verbotenerweise auch auf dem Fußweg von Gästen des Waldhotels benutzt.

**A 14**  
**V 01**  
**V 03**  
**V 11**

Für den laufenden Verkehr ist es jetzt schon schwierig und gefährlich hier entlangzufahren.

Bewusst wird dieser ruhige abgelegene Stadtteil mit der hohen Wohn- und Lebensqualität am Waldrand unwiderruflich zerstört. Der Charakter des sogenannten Ortskernes wird durch Neubaublöcke (klein Neustadt) wie sie nirgends in Dörlau zu finden sind verändert. Die Wohnbebauung in Dörlau sind meist Einfamilienhäuser und Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Gärten, das Projekt der GWG übersteigt die jetzige Bevölkerungsdichte bei weitem. Städtebaulich kann dies nicht vertretbar sein. Eine derart dichte Bebauung mit Ortsuntypischer Architektur sollte nicht genehmigt werden, wo schon die Großen Häuser in der Straße Am Waldrand soweit mir bekannt ist durch fehlerhafte Planungen entstanden sind.

**E 01, 05**  
**M 01, O 01**

**R 04**

Rings um den Hechtgraben gibt es bei Starkregen überflutete Gärten und Keller dieses Problem ist der Stadtverwaltung bekannt, trotzdem soll noch mehr Regenwasser eingeleitet werden. Wann wird dieses bekannte Problem endlich gelöst, dies sollte vor so einer großen Planung erledigt sein oder zumindest Parallel durchgeführt werden. Das Problem Grundwasser und Oberflächenwasser ist nicht ausreichend in der jetzigen Planung berücksichtigt, untersucht, als Dörlauer befürchte ich eine weitere Vernässung der Grundstücke und Gartenanlagen. Selbst in diesem trockenen Winter, Frühjahr, Sommer 2015 habe ich große stehende Wasserlöcher auf dem Grundstück der GWG gesehen, dies zeugt von extremer Vernässung.

**Ew 01-02, 04**

**2.2.2.168 Stellungnahme Nr. 570**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Einspruch Bauungsplan Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“

Hier meine Einwände zum Bauungsplan Nr. 162.

Bis heute wurde ich von niemanden persönlich informiert über das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück.

Als direkter Nachbar fühle ich mich direkt betroffen, die Bebauung in der immer noch geplanten Dimension, entlang meines Grundstückes, kommt einer Enteignung meines Grundstückes gleich. Die Wohn- und Lebensqualität, natürlich auch der Erholungswert der angrenzenden Grundstücke sinkt beträchtlich. Hier wird mit der Nachbarschaft nicht fürsorglich umgegangen sondern nur die Profitgier der GWG unterstützt. Ich stelle diesen Bauungsplan grundsätzlich in Frage und schlage stattdessen eine Ortstypische Bebauung wie in der Edmund-Hussel-Str. vor.

**E 05**  
**B 06, N 04**  
**A 09**

Wir Dörlauer in unmittelbarer Nähe werden dann mit dem Lärm, Schmutz, Abgasen und den zu erwartenden Belästigungen, den Parkplatzproblem Tags und auch nachts Allein gelassen. Im Besonderen spreche ich hier die geplante Allgemeinanzpraxis an, bei der schon mal 5 Parkplätze für das Personal und noch entsprechende Parkmöglichkeiten in der Planung nicht berücksichtigt wurden. Derzeit werden die Parkmöglichkeiten an der Straße und verbotenerweise auch auf dem Fußweg von Gästen des Waldhotels benutzt.

**A 14**  
**V 01**  
**V 03**  
**V 11**

Für den laufenden Verkehr ist es jetzt schon schwierig und gefährlich hier entlangzufahren.

Bewusst wird dieser ruhige abgelegene Stadtteil mit der hohen Wohn- und Lebensqualität am Waldrand unwiderruflich zerstört. Der Charakter des sogenannten Ortskernes wird durch Neubaublöcke (klein Neustadt) wie sie nirgends in Dörlau zu finden sind verändert. Die Wohnbebauung in Dörlau sind meist Einfamilienhäuser und Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Gärten, das Projekt der GWG übersteigt die jetzige Bevölkerungsdichte bei weitem. Städtebaulich kann dies nicht vertretbar sein. Eine derart dichte Bebauung mit Ortsuntypischer Architektur sollte nicht genehmigt werden, wo schon die Großen Häuser in der Straße Am Waldrand soweit mir bekannt ist durch fehlerhafte Planungen entstanden sind.

**E 01, 05**  
**M 01, O 11**  
**R 04**

Rings um den Hechtgraben gibt es bei Starkregen überflutete Gärten und Keller dieses Problem ist der Stadtverwaltung bekannt, trotzdem soll noch mehr Regenwasser eingeleitet werden. Wann wird dieses bekannte Problem endlich gelöst, dies sollte vor so einer großen Planung erledigt sein oder zumindest Parallel durchgeführt werden. Das Problem Grundwasser und Oberflächenwasser ist nicht ausreichend in der jetzigen Planung berücksichtigt, untersucht, als direkter Nachbar befürchte ich mein Grundstück soll als Überflutungsfläche genutzt werden, gegen diese Vernässung spreche ich mich hier aus und mache Sie für entstehende Schäden haftbar. Selbst in diesem trockenen Winter, Frühjahr, Sommer 2015 habe ich große stehende Wasserlöcher auf dem Grundstück der GWG gesehen, dies zeugt von extremer Vernässung.

**Ew 01-02, 04**

**2.2.2.169 Stellungnahme Nr. 571**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit erheben wir fristgemäß Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 162 aus den nachfolgend aufgeführten Gründen:

Die vorgesehene Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern für Mietwohnungen durch die GWG Halle-Neustadt passt nicht in das Siedlungsgebiet in Dörlau entlang der Heide, in dem bis auf wenige Ausnahmen eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben ist. Da in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit von Einfamilienhäusern erfolgte, sind Grundstücke dafür kaum noch vorhanden. Es besteht aber dafür auch in Zukunft Bedarf, deshalb ist es widersinnig, auf Flächen wie im Heideweg Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungen zu bauen und entsprechende bereits versiegelte und erschlossene Flächen in Heide-Nord oder in der Neustadt weiterhin brach liegen zu lassen.

**E 01**  
**A 09**

**A 20**

Da für die Dichte der Bebauung im Heideweg die Infrastruktur bezüglich Verkehr als auch Entwässerung nicht ausgelegt sind, sollte eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen. Doch leider werden die Einwände der Einwohner von Dörlau dazu weder von den Ihnen unterstellten Abteilungen noch von den Abgeordneten des Stadtrates ernst genommen. So entsteht der Verdacht, dass in diesem Fall bereits in der Erwerbsphase des Grundstückes durch die stadtteigene GWG feststand, eine Bebauung unter allen Umständen mit Mehrfamilienhäusern zum Zwecke der Vermietung durchzusetzen.

**V 01**  
**V 03, Ew 01**  
**E 07**  
**R 02**  
**A 17**

Dazu werden mit Scheinargumenten wie Bedarf der Dörlauer Einwohner an Mietwohnungen für den Fall, das sie ihr Eigenheim aus Altersgründen aufgeben müssen, nachträglich Begründungen gesucht. Vielleicht sollte aber für diesen Fall ein Alten- und Pflegeheim gebaut werden.

Weiterhin wird in der Begründung für die Bebauung mit völlig realitätsfremden Zahlen und Einschätzungen gerechnet, um die Argumente der Dörlauer zu entkräften.

So wird z.B. bei den Stellplätzen für die vorgesehene Arztpraxis eine Zahl von 6 Parkplätzen als ausreichend angesehen. Sie sollten sich einmal selbst ein Bild machen, was in Zeiten der Öffnung der vorhandenen Praxen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in der Kanning-, bzw Oelsnersstraße los ist. Hinzu kommt, das bereits jetzt bedingt durch Gäste des Waldhotels der Heideweg und die Kanningstraße mehrmals wöchentlich total zugeparkt sind.

**V 05**  
**V 11**  
**V 03**

Bezüglich der vorhandenen Abwasserleitung wird in den Entwurfsunterlagen festgestellt, das diese für die Einleitung des Schmutzwasser aus den neuen Mehrfamilienhäusern ausreichend sei. In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, das im Bereich der Heideweges und der Straße am Waldrand keine getrennten Abwasser- und Regenwasserleitungen bestehen und bei Starkregen wie bereits geschehen Gullydeckel ausgehoben werden und Keller und Grundstücke geflutet werden. Diese Gefahr steigt mit jeder weiteren Einleitung von Schmutzwasser. Ein dynamisches hydrologisches Gutachten fehlt bisher. Da in der Zukunft mit größeren Niederschlagsmengen zu rechnen ist und keiner weiß, welche Auswirkungen das auf die Kapazität des Hechtgrabens hat, wird eine weitere Vernässung der angrenzenden Grundstücke erwartet. Bereits heute leidet die alte Bausubstanz unter den Problemen des in den letzten Jahren gestiegenen Grund- und Schichtenwasserspiegels. Jeder Eingriff in diese Erdschichten wie der Bau der Tiefgarage kann deshalb zu weiteren Problemen führen.

**Ew 01-06**

Wir und alle betroffenen Dörlauer erwarten von Ihnen und dem Stadtrat, das dieses Vorhaben gestoppt und einer vernünftigen Alternative der Vorrang gegeben wird. Damit tun Sie auch etwas gegen die Wahlverdrossenheit der Bürger.

**R 02**  
**R 03**

Einer positiven Antwort sehen wir erwartungsvoll entgegen.

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.170 Stellungnahme Nr. 572**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Hier meine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 162.  
Als Dörlauer fühle ich mich direkt betroffen, die Bebauung in der immer noch geplanten Dimension, entlang der Dörlauer Heide ist Städtebaulich nicht vertretbar. Die Wohn- und Lebensqualität, natürlich auch der Erholungswert der angrenzenden Grundstücke sinkt beträchtlich. Hier wird mit der Nachbarschaft nicht fürsorglich umgegangen sondern nur die Profitgier der GWG unterstützt. Ich stelle diesen Bebauungsplan grundsätzlich in Frage und schlage stattdessen eine Ortstypische Bebauung wie in der Edmund-Hussel-Str. vor.

**E 05****B 06, N 04****A 09**

Wir Dörlauer in unmittelbarer Nähe werden dann mit dem Lärm, Schmutz, Abgasen und den zu erwartenden Belästigungen, den Parkplatzproblem Tags und auch nachts allein gelassen. Im Besonderen spreche ich hier die geplante Allgemeinanzpraxis an, bei der schon mal 5 Parkplätze für das Personal und noch entsprechende Parkmöglichkeiten in der Planung nicht berücksichtigt wurden. Derzeit werden die Parkmöglichkeiten an der Straße und verbotenerweise auch auf dem Fußweg von Gästen des Waldhotels benutzt.  
Für den laufenden Verkehr ist es jetzt schon schwierig und gefährlich hier entlangzufahren.

**A 14****V 01****V03****V11**

Bewusst wird dieser ruhige abgelegene Stadtteil mit der hohen Wohn- und Lebensqualität am Waldrand unwiderruflich zerstört. Der Charakter des sogenannten Ortskernes wird durch Neubaublöcke (klein Neustadt) wie sie nirgends in Dörlau zu finden sind verändert. Die Wohnbebauung in Dörlau sind meist Einfamilienhäuser und Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Gärten, dass Projekt der GWG übersteigt die jetzige Bevölkerungsdichte bei weitem. Städtebaulich kann dies nicht vertretbar sein. Eine derart dichte Bebauung mit Ortsuntypischer Architektur sollte nicht genehmigt werden, wo schon die Großen Häuser in der Straße Am Waldrand soweit mir bekannt ist durch fehlerhafte Planungen entstanden sind.  
Rings um den Hechtgraben gibt es bei Starkregen überflutete Gärten und Keller dieses Problem ist der Stadtverwaltung bekannt, trotzdem soll noch mehr Regenwasser eingeleitet werden. Wann wird dieses bekannte Problem endlich gelöst, dies sollte vor so einer großen Planung erledigt sein oder zumindest Parallel durchgeführt werden. Das Problem Grundwasser und Oberflächenwasser ist nicht ausreichend in der jetzigen Planung berücksichtigt, untersucht, als Dörlauer befürchte ich eine weitere Vernässung der Grundstücke und Gartenanlagen. Selbst in diesem trockenen Winter, Frühjahr, Sommer 2015 habe ich große stehende Wasserlöcher auf dem Grundstück der GWG gesehen, dies zeugt von extremer Vernässung.

**E 05, E 01  
M 01****R 04****Ew 01-02, 04**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

Bitte überdenken Sie dieses Projekt im Ganzen! Brauchen wir überhaupt Neubauten, auch in Dörlau gibt es Leerstand.

**A 11****2.2.2.171 Stellungnahme Nr. 573**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

- Problematisch Grund- und Schichtenwasser: ich erinnere an die Situation in Januar 2011 und danach, starke Verwässerung im in Folge zwei niederschlagreichen Jahre und Winter- diese Witterungssituation wird es wieder geben! Die Landesregierung hat das überregionale Problem erkannt und will dagegen vorgehen. Will Halle hier dagegen handeln? Eine Drainage um die Neubauten löst nicht die hydrogeologischen Probleme im Ort. Noch nicht mal bestehende Entwässerungsgräben werden ordentlich gepflegt- ich empfehle einen Spaziergang im Kirchweg
- einfach zu groß für Dörlau
- die Grundschule stößt schon jetzt an ihre baulichen Grenzen
- die Kinder müssen ihr Mittagessen im Klassenraum einnehmen- das ist unwürdig
- Immer mehr Einwohner und Verkehr kann der Stadtteil nicht verkraften

**Ew 01- 06****E 03  
I 01****V 01****2.2.2.172 Stellungnahme Nr. 574**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,  
mit diesem Schreiben nehmen wir im Rahmen der derzeit laufenden zweiten öffentlichen Beteiligungsphase im Bauleitplanverfahren für den angepassten Bebauungsplan Nr. 162 auf Basis der veröffentlichten Unterlagen wie folgt Stellung:  
Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass mit dem jetzt vorliegenden überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan 162 eine Anpassung bzw. Abschmelzung des geplanten Bauvorhabens erfolgt ist und damit eine Reihe recht erheblicher Planungsfehler des ersten Entwurfs -wenn auch nicht vollständig aber doch zumindest im Ansatz - korrigiert wurden. Dennoch bestehen weiterhin Zweifel, dass das geplante Bauvorhaben von seiner Art und Weise her sowie in dem geplanten Umfang die Anforderungen an bestehende Rahmenbedingungen erfüllt und eine ausreichende Prüfung der damit einhergehenden Folgen bzw. Auswirkungen stattgefunden hat. Wir möchten uns deshalb ersparen, nochmals ausführlich auf die einzelnen Mängel des Projektes einzugehen und verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen [der Stellungnahme. Nr. 560], mit denen wir uns vollinhaltlich identifizieren.  
Zur Vereinfachung sei nochmals auf folgende Schwerpunkte hingewiesen:

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

- Das Projekt stellt auch in der abgeschmolzenen Form keinen sanften Übergang von der Heide zu der ortsüblichen Bebauung dar. **N 01**
  - Das Projekt berücksichtigt nicht die derzeitigen schwierigen Verkehrsverhältnisse, insbesondere den ruhenden Verkehr. **V 01  
V 03**
  - Das Projekt gibt keine eindeutige Aussage über Folgemaßnahmen durch Überlastung und deren Finanzierung **W 04  
Ew 01**
  - Das Projekt berücksichtigt nicht die entstehenden Mehrbelastungen des Abwasserkanals und des Hechtgrabens durch Abwasser bzw. Regenwasser. Als Anlieger der Straße Am Waldrand möchte ich feststellen, dass bereits jetzt bei Starkregen die Kanaldeckel ausgehoben werden und die Straße mit Abwasser überflutet wird. Gleichfalls überflutet der Hechtgraben an derartigen Tagen immer wieder Grundstücke. **Ew 04-06  
Ew 01**
- Als langjährige Dörlauer und Bürger der Stadt Halle erwarten wir, dass in erster Linie die Interessen der Bürger respektiert und diese über die Profitinteressen von Investoren gestellt werden. Wir gehen davon aus, dass Sie die angesprochenen Schwerpunkte eingehend überprüfen lassen und uns über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichten.  
Mit frdl. Grüßen

**R 02  
R 03****2.2.2.173 Stellungnahme Nr. 575**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

(...)

Namens und im Auftrag unserer Mandanten bringen wir folgende

**Bedenken**

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“ vor:

1. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes soll für einen Bereich zwischen Heideweg und Am Waldrand ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt werden. Nach dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung sind sechs Mehrfamilienhäuser mit 39 Mietwohnungen und eine Arztpraxis geplant.

Um dieses Nutzungskonzept umzusetzen, bedarf es nicht der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Dem Nutzungskonzept ge-

**G 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

recht wird eher die Festsetzung eines reinen Wohngebiets. Eine Arztpraxis ist dort nach § 13 BauNVO ohne weiteres zulässig. Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets wird auch der Umgebung eher gerecht. Nach dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung entspricht der Umgebungsbereich an der Straße Am Waldrand ohnehin einem reinen Wohngebiet. Gleiches gilt auch für die Bebauung am Heideweg, die durch Wohnungen und einzelne freiberufliche Nutzungen geprägt ist. Auch dies entspricht von seinem Charakter her einem reinen Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO. Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets würde sich daher von der Art der Nutzung eher in den Bereich zwischen dem Heideweg im Süden und der Straße Am Waldrand im Osten und Norden einfügen als ein allgemeines Wohngebiet, in dem auch andere Nutzungen mit einem größeren Störpotenzial als im reinen Wohngebiet zulässig sind. Wir regen daher an, statt eines allgemeinen Wohngebietes ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festzusetzen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Bebauung mit einer Höhe von 9,8 m vor. Zudem werden für die Baukörper überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Sie lassen eine "Hinterlandbebauung" in zweiter Reihe zum Heideweg zu.

**E 03, M 01  
E 05  
E 02**

Diese Bebauung passt sich nicht in die Umgebung ein. Sie ist entlang des Heidewegs und entlang der Straße Am Waldrand durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die überwiegend ein- bis zweigeschossig sind und Satteldächer aufweisen. Die Traufhöhe beträgt höchstens 7,9 m. Überwiegend liegt sie deutlich unter diesem Wert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zur Gebäudehöhe führen zu einer dreigeschossigen Bebauung mit Flachdach. Die Traufhöhe der Gebäude in der Umgebung wird deutlich überschritten. Nach den Maßstäben aus § 34 Abs. 1 BauGB fügt sich diese Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Abzustellen ist dabei auf die (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch auf ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche (zuletzt: BVerwG, BauR 2014, 1126). Gerade was die Zahl der Geschosse anbelangt, geht die nach dem Entwurf des Bebauungsplans zulässige Bebauung über das hinaus, was sich aus der Wohnbebauung in seiner Umgebung her ergibt. Hinzu kommt, dass damit auch die ortstypische Art und Weise der Wohnbebauung außer Acht gelassen wird.

**A 02**

Wir regen daher an, die Festsetzungen zur Gebäudehöhe zu überarbeiten und auf das Maß der Traufhöhe aus der Umgebungsbebauung zu reduzieren.

**M 01**

3. Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und die gleichzeitig zugelassene Hinterlandbebauung führen zu einer möglichen Dichte der Bebauung, die mit dem dörflichen Charakter von Dörlau nicht vereinbar ist. Nach dem Nutzungskonzept sind 39 Mietwohnungen in den Gebäuden geplant. Bei 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit folgen daraus 59 notwendige Stellplätze. Bei 2,5 Bewohnern je Wohneinheit ist im Plangebiet mit knapp 100 Bewohnern auf einer Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Diese Dichte der Bebau-

**E 04  
M 01**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

ung steht in krassem Gegensatz zu der vorhandenen Wohnbebauung. Dies wird u.a. durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Hinterlandbebauung in zweiter Reihe zum Heideweg bewirkt, die für den Ortsteil Dörlau ebenfalls absolut untypisch ist. Sie bringt die üblichen Konflikte einer Hinterlandbebauung mit sich, nämlich eine zu hohe Dichte der Bebauung und dadurch bedingte Immissionskonflikte sowie einen im Verhältnis zur Umgebungsbebauung geringen Grünanteil.

**B 06  
E 02**

Wir regen daher an, auch auf die Hinterlandbebauung zu verzichten und die beiden Baufenster in zweiter Reihe zum Heideweg aufzugeben und dort Pflanzgebotsflächen festzusetzen.

**E 06**

4. Die geplante Bebauung wird gerade im Verhältnis zu unseren Mandanten zu einem Immissionskonflikt führen. Unsere Mandanten haben auf dem Grundstück Heideweg 1 a ein Einfamilienwohnhaus errichtet. Sie haben diese Wohnbebauung auf die im Süden gelegene Ruhezone ausgerichtet, die damals und heute als Außenbereichsinsel einzustufen ist, die einer Bebauung nicht zugänglich war. Diese Situation wird durch die geplante Hinterlandbebauung und die hohe Dichte mit insgesamt 39 Wohneinheiten und 59 Stellplätzen innerhalb und außerhalb einer Tiefgarage grundlegend umgestaltet. Hinzu kommt, dass nach dem Gestaltungsplan die Zufahrt zur Tiefgarage von Westen im Bereich zwischen dem Garagenbaufenster und dem Baufenster für die Hinterlandbebauung vorgesehen ist. Damit wird der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr zu den 59 Stellplätzen an der Grenze zum Grundstück unserer Mandanten konzentriert. Die Ruhezone wird erheblich unter den Lärmimmissionen leiden, die vom Zu- und Abfahrtsverkehr ausgehen. Dabei sind nicht so sehr die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel maßgebend. Sie werden jeweils über einen längeren Zeitraum gemittelt und geben deshalb die Störwirkung der Geräusche des Zu- und Abfahrtsverkehrs nicht zutreffend wieder. Sie wird geprägt durch einzelne Fahrten mit einem Wirkpegel, der ganz deutlich über den gemittelten Beurteilungspegel liegt. Ihre Störwirkung kommt deshalb im Beurteilungspegel nicht hinreichend zum Ausdruck. Maßgebend sind vielmehr die Spitzenpegel, die bei der schalltechnischen Beurteilung zu Unrecht nicht berücksichtigt wurden.

**B 06**

Die im Gestaltungsplan gewählte Zufahrt zur Tiefgarage führt dazu, dass der damit verbundene Lärm in den Innenbereich der Wohnbebauung und die vorhandene Ruhezone hineingetragen wird. Um dies zu vermeiden, regen wir an, die Zufahrt zur Tiefgarage vom Heideweg aus vorzusehen. Dies entspricht auch eher der Orientierung der Bebauung zum Heideweg hin. Wir regen weiter an, entlang der Straße Am Waldrand im Osten des Plangebiets ein Zu- und Ausfahrtsverbot festzusetzen. Dies dient gleichzeitig der Verkehrssicherheit. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Zu- und Ausfahrt weist nur einen geringen Abstand zu der nach Nordosten abknickenden

**B 06**

Kurve der Straße Am Waldrand auf. Dies führt dazu, dass die Zu- und Abfahrt an der im Gestaltungsplan vorgesehenen Stelle unübersichtlich ist. Der von Norden zufließende Verkehr wird erst spät erkannt. Dies kann zu Gefährdungen der Sicherheit des Straßenver-

**V 08**

**Abwägungstext(e) Nr.**

kehrs führen. Dies gilt umso mehr, als die Straße Am Waldrand deutlich stärker belastet ist als dies nach der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2015 unterstellt wird. Auch im Interesse der Verkehrssicherheit ist daher ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der östlichen Grenze des Plangebiets geboten.

5. Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf der Annahme, dass die Straße Am Waldrand mit 1.597 Kfz am Tag belastet ist. Dieser Wert ist deutlich zu gering angesetzt. Im Juli 2012 wurde auf Veranlassung unserer Mandanten vom Landesverwaltungsamt eine Verkehrszählung durchgeführt. Unseren Mandanten wurde mitgeteilt, dass sie zu dem Ergebnis geführt hat, dass die Belastung bei 3.000 Kfz/Tag liegt. Die der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Daten können daher nicht zutreffend sein. Die Erhebungen im November 2012 sind offenbar an nicht repräsentativen Tagen durchgeführt worden, an denen der Verkehr aufgrund von schlechtem Wetter deutlich geringer als im Normalfall war.

6. Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets soll über den Hechtgraben erfolgen. Zu diesem Zweck muss das Regenwasser vor Ort gesammelt und gedrosselt dem Hechtgraben zugeführt werden. Im Entwurf der Bebauungsplanbegründung heißt es, die maximale Abflussmenge dürfe die durch den früheren Bestand gegebenen Einleitmengen nicht überschreiten.

Dies ist in keiner Weise gesichert. Insbesondere fehlt es an einer hydraulischen Berechnung, mit der der Nachweis geführt wird, dass diese Form der Oberflächenwasserentsorgung tatsächlich funktionsfähig ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes scheidet eine Versickerung vor Ort aus. Sie kommt als Alternative nicht in Betracht. Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials gehört daher eine Berechnung, mit der der Nachweis geführt wird, dass die Einleitung in den Hechtgraben die Abflussmenge von 20 l/s nicht überschreitet. Ohne eine solche Berechnung ist das Abwägungsmaterial unvollständig im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB.

7. Im Entwurf der Bebauungsplanbegründung wird festgestellt, dass Grund- und Schichtenwasser sehr oberflächennah ansteht. In das Grundwasser wird durch die geplante Tiefgarage eingegriffen. Dies wird zu Veränderungen im Grundwasserfluss kommen. Welche Auswirkungen dies auf die umgebenden Grundstücke haben wird, wurde bislang nicht ausreichend untersucht. Es liegt nur eine "Kurzstellungnahme" des Baugrundbüros vom 27.02.2015 vor, in der lapidar festgestellt wird, es sei von keiner weiteren negativen Beeinflussung der Schichtenwassersituation auszugehen. Gleichzeitig wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, die Stellungnahme sei nicht als "hydrogeologische Stellungnahme" zu verstehen. Dies lässt nur den Schluss zu, dass der Stellungnahme keine gesicherten hydrogeologischen Erkenntnisse zugrunde liegen.

Für den Bebauungsplan gilt das Gebot der Konfliktbewältigung. Der durch die Tiefgarage und den Eingriff in das Grund- und Schichtenwasser verbundenen Eingriff muss der Bebauungsplan deshalb eine Lösung finden. Dazu ist es unabdingbar, das Abwägungsmaterial vorab zutreffend zusammenzustellen und die hydrogeologische Situation ausführlich zu untersuchen, um die mit der Tiefgarage verbun-

**V 05****Ew 01, 05****Ew 01-06**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

denen Eingriffe in das Grund- und Schichtenwasser und ihre Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke hinreichend zu erfassen. Die mit dem Oberflächenwasser, dem Schichtenwasser und dem Grundwasser einhergehenden Probleme müssen im Bebauungsverfahren geregelt werden. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Aus dem einzuholenden hydrogeologischen Gutachten sind deshalb die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen.

8. Angesichts der möglichen negativen Folgen der Bebauung auf Schichten- und Grundwasser und die daraus erfolgenden Konsequenzen für die Nachbargrundstücke ist es dringend geboten, vor Beginn der Bauarbeiten den vorhandenen Zustand der benachbarten Grundstücke im Rahmen einer Beweissicherung festzuhalten. Unsere Mandanten regen an, dazu Regelungen zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zugunsten der benachbarten Grundstückseigentümer zu treffen. Mit freundlichen Grüßen

**A 03****2.2.2.174 Stellungnahme Nr. 576**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum überarbeiteten Entwurf habe ich folgende Anmerkung zu machen:

(1) Es ist zu begrüßen, dass die Gebäudehöhe um ein Stockwerk reduziert wurde. Allerdings die geplante Hinterlandbebauung immer noch ortsuntypisch. Sollte sich diese Art der Bebauung durchsetzen (die Größe der Grundstücke ließe das oftmals zu) würde sich die Lebensqualität aufgrund der Verdichtung in der ganzen Ortslage Dörlaus verschlechtern. Daher sollte auf Gebäude abseits der Straßenfront verzichtet werden.

**E 05****E 02  
A 14**

(2) Das Gebäude auf der Ecke Am Waldrand/Heideweg besitzt zu Dörlauer Heide hin kein abgestuftes oberes Geschoss. Dieser Übergang zum Wald hin wirkt zu schroff, der Blockcharakter wird betont, wenn man aus Richtung Sandbergweg aus der Heide kommt.

**E 01**

(3) Bei der Umsetzung der beiden Zufahrten muss unbedingt darauf geachtet werden dass die Gehwege bereits vom Grundstück aus einsehbar sind und PKW-Fahrer nicht erst auf den Gehweg fahren müssen, um nach Fußgängern und Rad fahrenden Kindern zu sehen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Schallschutzwände, Mauer, Hecken u. ä. die Sicht behindern. Um ein ungebremses Herausfahren aus den Ausfahrten zu verhindern, sollten die Ausfahrten an den Grundstücksgrenzen mit Fahrbahnerhebungen versehen werden, die zum Abbremsen zwingen. Ausfahrten (z.B. Tiefgarage in der Otto-Kanning-Str.) sind ein Risiko für den Schulweg.

**V 08**

(4) Der verbesserte Stellplatzschlüssel ist zu begrüßen. Allerdings müssen auf dem Gelände noch unkompliziert erreichbare oberirdische Parkplätze für Nutzergruppen geschaffen werden, die nur kurzzeitig in der Wohnanlage zu tun haben: Besucher, Hausmeisterser-

**V 03, V 11, V  
12**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

vice, häusliche Pflegekräfte, Handwerker. Die Erfahrung aus der Nachbarschaft zeigen, dass diese ihre PKW auf den Gehwegen abstellen. Der Gehweg an der Straße „Am Waldrand“ ist besonders sensibel, da er nur einseitig vorhanden und zudem schmal ist. Dieser Gehweg ist für Schulkinder aus der genannten Straße der einzige mögliche Schulweg. Ist er an dieser Stelle verstellt, so müssen die Kinder auf die Straße ausweichen, was aufgrund der Kurven eine erhöhte Gefährdung darstellt. Auch die Tatsache, dass es dort ein Parkverbot gibt, animiert zum Parken auf dem Gehweg. Dieses Problem tritt auch immer wieder am benachbarten Gebäudekomplex auf (um die Häuser Am Waldrand 1 b-d)

(5) Die hydrologische Stellungnahme (Baugrundbüro Klein vom 27.02.2015) ist nicht überzeugend. Es handelt sich nur um eine Expertenmeinung und kein Gutachten/ keine hydrologische Stellungnahme, worauf im Brief auch explizit hingewiesen wird. Warum wurde der Ausschluss „negativer“ Auswirkungen in diesem Schreiben in Anführungszeichen gesetzt? Es sollte ein richtiges hydrologisches Gutachten werden in dem die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundwasserströme untersucht werden.

**Ew 01-06**

(6) Es ist bedauerlich, dass die auf der Bürgerversammlung erwähnte hydrodynamische Berechnung für den Hechtgraben und den Abwasserkanal in der Straße „Am Waldrand“ nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan behandelt wird. Dabei sollte vorher klar sein, wie sich das erhöhte Schmutzwasseraufkommen auf die Gesamtkapazität des Abwasserkanals auswirkt. Bei Starkregen reichen die Kapazitäten jetzt schon nicht aus, so dass ein Abwasser/Regenwassergemisch aus dem Kanal austritt, die Straße überflutet und in den tiefsten gelegenen Grundstücken in der Straße „Am Waldrand“ eindringt.

**Ew 09**

(7) Es soll geprüft werden, ob die künstlichen Ausweichquartiere für Fledermäuse in der Dörlauer Heide nicht dem Sturm im Juli 2015 zum Opfer gefallen sind.

**N 16**

(8) Es ist nirgendwo eine Aussage darüber zu finden, ob die geplante Bebauung in einer Frischluftschneise für die Stadt Halle liegt. Dies sollte geprüft werden.

**N 08****2.2.2.175 Stellungnahme Nr. 577**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Hinweise/Anregungen/Anmerkungen:

Aus den neuen Planungsunterlagen gehen Änderungen der Zufahrten der Tiefgarage hervor, die ich hier kritisch anmerken möchte. Besonders die geplante Zufahrt zur Straße „Am Waldrand“ stellt eine Gefahr für meine Kinder auf dem Schulweg dar. Es werden Carports direkt daneben gebaut und die Zufahrt wurde näher zum Nachbargrundstück verlegt. Für Kinder aus Richtung Nachbargrundstück ist die Ausfahrt nicht einsehbar, ebenfalls können herausfahrenden Autofahrer auch bei niedriger Geschwindigkeit den Fußweg nicht richtig einsehen. Somit wird die Zufahrt besonders am Morgen, wenn alle

**V 08**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.**

zur Arbeit/Schule müssen zu zusätzlichen Gefahrenquelle. In diesem Zusammenhang ist auch das Fällen der nur noch wenige vorhandenen Bäume, die sich genau dort befinden, zu sehen. Neben der Eiche stellen die Linden die wertvollsten Bäume dieses Grundstücks dar. Einige Bäume sind bei Pflegearbeiten ja bereits gefällt worden. Im Bebauungsplan werden nur Bäume im Bereich gepflanzt, der so oder so nicht bebaut werden darf. Die Art der Bäume ist nicht zu entnehmen, deshalb lässt sich nicht abschätzen, wie wertvoll diese sind.

**N 14**

Da von Ihnen keine Zahlen zur Verkehrszählung veröffentlicht werden, die eine Berechnung eine Belastung der Straßen „Heideweg“, „Am Waldrand“ zu Hauptspitzenzeiten zulässt, muss davon ausgegangen werden, dass die Straßen überlastet sind bzw. werden. Hinzu kommt, dass es keine Entwicklungen zur Verkehrsberuhigung, sprich Einhaltung der 30er Zone gibt. Auf der Straße „Am Waldrand“ im Bereich zu Waldstraße wird schon heute die Geschwindigkeit häufig überschritten. Hier müssten tragfähige Konzepte entwickelt und umgesetzt werden (Umgang mit Durchgangsverkehr, wechselseitiges Parken zur Geschwindigkeitseinhaltung...). Des Weiteren liegt kein hydrologisches Gutachten vor, schon in diesem Jahr reichen die Kapazitäten in Regenspitzenzeiten nicht aus. Wie wir alle wissen, werden extreme Wetterereignisse zunehmen. Die Straße „Am Waldrand“ wird mit der zusätzlichen Versiegelung der Flächen des Grundstückes zum Abwasserkanal.

**V 01, V 05****Ew 01, 04**

Zuletzt sein noch angefügt, dass im neuen Plan bereits eine ortstypische Bebauung erreicht wurde, diese jedoch nicht der durchschnittlichen ortstypischen Höhe entspricht. Das Orientieren am höchsten Gebäude der näheren Umgebung ist abzulehnen.

**Ew 05****M 01****2.2.2.176 Stellungnahme Nr. 578**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Gartenanlage Heideweg

**B 04****2.2.2.177 Stellungnahme Nr. 579**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Gartenanlage Heideweg

**B 04**

**Abwägungs-  
text(e) Nr.****2.2.2.178 Stellungnahme Nr. 580**

Die o.g. Person hat eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

Sehr geehrter Herr Dr. Wiegand,  
heute wende ich mich als "besorgter" Bürger meines Stadtteils Halle-Dörlau an Sie.

Prinzipiell haben wir nichts gegen die geplanten Neubauten der GWG. Allerdings scheint uns die Abwasser- und Oberflächenwasserplanung unzureichend. Ähnliches gilt für die Verkehrsplanung „Am Waldrand“, "Heideweg" und "Otto-Kanning-Straße". Eigentlich sollen dies verkehrsberuhigte Anliegerstraßen sein.

Seit Jahren entwickeln sie sich zu Abkürzungs- und Schnellstraßen für Durchgangsverkehr zwischen "Salzmünder Straße" und "Waldstraße".

Z.B. haben heute Morgen wieder > als 10 Schwerlasten in der Zeit von 6.00 Uhr bis 7:30 Uhr die Straße belebt.

Das kann in der Zukunft nur noch schlecht werden (siehe Positionierung in der Anlage).

Ich hoffe, dass diese Stellungnahmen Gehör und Beachtung finden und verbleibe mit freundlichen Grüßen

**Ew 01- 03****V 01**