

STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“

Abwägung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 der Stadt Halle (Saale) „Einkaufszentrum Vogelweide“

Vorlage zum Abwägungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Stand des Verfahrens	2
2. Beschlussvorschlag zur Abwägung Träger öffentlicher Belange, Fachbereiche der Stadt, Öffentlichkeit	3

1. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss war ein Antrag des Vorhabenträgers vom 25. September 2013 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorausgegangen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13. November 2013 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19 erfolgt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. November 2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ mit der Begründung bestätigt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2016/02256).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans) wurde in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis zum 3. Februar 2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 23 am 21. Dezember 2016 erfolgt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Von der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde abgesehen, da es sich vorliegend lediglich um den Ersatz eines bestehenden Lebensmittelmarktes durch einen Neubau an gleicher Stelle innerhalb des kompakt bebauten Stadtgebietes handelt.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 eingegangen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche/Dienstleistungszentren 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.

2. Beschlussvorschläge zur Abwägung

In der Liste der Abwägungsvorschläge werden grundsätzlich aufbereitet:

- die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange, Fachbereiche der Stadt und der betroffenen Nachbargemeinden sowie die Inhalte der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte)
- die Beschlussvorschläge zu den einzelnen, in den Stellungnahmen genannten Inhalten sowie die Begründungen/Erläuterungen der Stadt zu den Beschlussvorschlägen

Zur Erläuterung des Umgangs mit den Sachverhalten der Stellungnahmen sind die vier verschiedenen Möglichkeiten in Folge erklärt, unter denen die jeweiligen Sachverhalte einzuordnen sind. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um abwägungsrelevante Belange handelt und diese einer Abwägungsentscheidung des Stadtrates bedürfen (nachfolgend unter Nummer 1 und 2 aufgeführt und mit „X“ gekennzeichnet) oder ob es sich um Sachverhalte handelt, die aus den genannten Gründen nicht abwägungsrelevant sind, weil sie bereits berücksichtigt wurden (Nummer 3 und mit „✓“ – bereits in dem zur öffentlichen Auslegung beschlossenen Entwurf des B-Planes berücksichtigt – gekennzeichnet) oder weil sie nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind (Nummer 4 und mit „H“ – Hinweis für nachfolgende Projektumsetzung – gekennzeichnet).

Bei Stellungnahmen ohne Einwände und Hinweise ist „keine Abwägung erforderlich“, falls keine Stellungnahme vorliegt, erfolgt der Vermerk: „Die Abwägungsentscheidung entfällt.“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/ Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
1.		Wird berücksichtigt Der vorgebrachte Sachverhalt wird durch eine Änderung oder Ergänzung von Planinhalten (textliche und zeichnerische Festsetzungen) und/oder in der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans ganz oder teilweise berücksichtigt. Auf die Art und Weise und Stelle der vorgeschlagenen Berücksichtigung wird in der Begründung des Beschlussvorschlags hingewiesen.	X	
2.		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 der Änderung des Flächennutzungsplans. Die maßgeblichen Gründe der Nichtberücksichtigung sind in der Begründung des Beschlussvorschlags dargelegt.		X
3.		Ist bereits berücksichtigt. Der vorgebrachte Sachverhalt führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Planinhalten und/oder der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans, weil der jeweilige Sachverhalt darin bereits ausreichend berücksichtigt ist.	✓	
4.		Ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens der Änderung des Flächennutzungsplans. Der vorgebrachte Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Verfahrens der Änderung des Flächennutzungsplans, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Er ist inhaltlich nicht relevant oder widersprüchlich für das vorliegende Änderungsverfahren, er ist Sache anderer oder späterer Genehmigungs- oder Planverfahren, oder dieser Änderungsplan steht einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen. Die maßgeblichen Gründe sind - soweit erforderlich - in der Begründung des Beschlussvorschlags dargelegt.		H

2.1 Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr. Stellungnahme	TÖB Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-1.	Deutsche Telekom Technik GmbH Kaiserslauterer Straße 75 06128 Halle (Saale) Stellungnahme vom 23.12.2016			
	Hinweise auf Telekommunikationslinien sowie sich daraus ergebende Einschränkungen im Randbereich bzw. angrenzend	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens , da lediglich eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Leitungen erfolgt. Die das Plangebiet im Randbereich querenden Rohrtrassen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie verlaufen außerhalb der für die neue Bebauung benötigten Flächen und haben somit keinen Einfluss auf die Planung. Auf die Übernahme der Telekommunikationslinien zur Versorgung des bestehenden Gebäudes wurde verzichtet, da diese Leitungen aufgrund der geänderten Gebäudekubatur obsolet sind.	H	
I-2.	Energieversorgung Halle GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale) Stellungnahme vom 04.01.2017			
	Zustimmung der Fachbereiche Elektrotechnik, Fernwärme, Gas und SHS Energiedienste zur Planung Hinweise auf Anlagen/Leitungsnetze Elektro, Fernwärme, Gas und Straßenbeleuchtung sowie sich daraus ergebende Einschränkungen im Randbereich bzw. angrenzend;	<i>für die Stellungnahmen der Fachbereiche und Gas sowie SHS Energiedienste GmbH gilt:</i> Ist bereits berücksichtigt Die Angaben wurden aufgrund der zum Vorhaben bereits abgegebenen Stellungnahme in den Entwurf des Bebauungsplans eingestellt. Der Hinweis zur Gasversorgung wurde redaktionell aufgenommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte des Bebauungsplans.	✓	

		<i>für die Stellungnahmen des Fachbereichs Elektrotechnik und Fernwärme gilt:</i> Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, da lediglich eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Mittelspannungs- und Fernwärmeleitungen erfolgt, die in jüngster Vergangenheit neu verlegt wurden. Sie verlaufen auf der Nordseite des Fliederwegs (Flurstück 34/94) und am westlichen Rand des Flurstücks 34/50. Die im Bereich der bestehenden Kundenstellplätze noch vorhandenen alten Nieder- und Mittelspannungskabel wurden stillgelegt und bedürfen somit keines Leitungsrechts zur planerischen Sicherung. Der südliche Teil des Plangebietes wird außerdem von einer Kommunikationstechnikanlage der EVH berührt. Diese verlaufen parallel zu den Mittelspannungskabeln. Die das Plangebiet im Randbereich querenden Leitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da bereits eine Sicherung im Grundbuch erfolgt ist, bedarf es auch nicht der Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der EVH.	H	
	keine Zustimmung zur Nutzung der Standorte von Fernwärmearmaturen als künftiger Parkraum	Ist bereits berücksichtigt Im Bereich der Armaturen ist zukünftig kein Parkraum vorgesehen.	✓	
I-3.	MITNETZ STROM			
	keine Versorgungsanlagen, Belange nicht berührt	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-4.	MITNETZ GAS Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH Postfach 200553 06006 Halle (Saale) Stellungnahme vom 05.01.2017			
	keine Versorgungsanlagen, Zustimmung zur Planung	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		

I-5.	Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale) Stellungnahme vom 11.01.2017			
	Es werden redaktionelle Hinweise zur Präzisierung der Begründung gegeben.	Ist bereits berücksichtigt Im Entwurf des Bebauungsplans wurde bereits dargelegt, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserableitung über die bestehenden Netze gewährleistet sind. Die Aussagen wurden auf der Grundlage der Stellungnahme bzw. der aktuellen Vorhabenplanung präzisiert.	✓	
	Abt. Behälter-/Sperrmüllentsorgung Da keine Flächen für Müllstandplätze gekennzeichnet sind, wird das Ingenieurbüro auf die für Müllstandplätze zu beachtenden Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) sowie notwendige Abstimmungen verwiesen.	Ist bereits berücksichtigt Im Entwurf des Bebauungsplans wurde allgemein auf die Pflicht der Stadt als Entsorgungsträger, geeignete Stellplätze für Behälter sowie ausreichend zu bemessende Zufahrten bereitzustellen, verwiesen. Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Weitere Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern nachfolgender Genehmigungsverfahren.	✓	
I-6.	Hallesche Verkehrs-AG			
	es liegt keine Stellungnahme vor	Die Abwägungsentscheidung entfällt.		
I-7.	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau 06077 Halle (Saale) Stellungnahme vom 17.01.2017			
	keine Einwände und Hinweise	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-8.	Kreisverwaltung Saalekreis Domplatz 06217 Merseburg Stellungnahme vom 20.12.2016			
	Belange nicht berührt, keine Einwände	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		

I-9.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Neustädter Passage 15 06122 Halle (Saale) Stellungnahme vom 09.01.2017			
	Belange nicht berührt	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-10.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle (Saale) archäologische Denkmalpflege Stellungnahme vom 14.12.2016			
	keine Einwände; Hinweis für bauausführende Betriebe auf gesetzliche Meldepflicht im Fall unerwartet freigelegter Befunde	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich. Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Das Denkmalschutzgesetz für Sachsen-Anhalt gilt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Die gesetzliche Meldepflicht ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.	H	
I-11.	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Postfach 156 06035 Halle (Saale) Stellungnahme vom 20.12.2016			
	Belange des Bergbaus nicht berührt Seitens der Geologie keine Bedenken Empfehlung von Baugrunduntersuchungen	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich. Da die Fläche des Plangebietes momentan mit einem ähnlichen Gebäude bebaut ist, wie geplant, ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Geländes auszugehen. Insofern werden Baugrunduntersuchungen im Rahmen dieses Planverfahrens nicht benötigt, sondern sind erst für die nachfolgenden Objektplanungen für den Hochbau und die Erschließungsanlagen erforderlich.	H	

I-12.	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 204, Bauwesen Postfach 200256 06003 Halle (Saale) Stellungnahme vom 26.01.2017			
	<i>obere Immissionsschutzbehörde</i> keine Bedenken Hinweis, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden soll, dass entsprechende Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb des Lebensmittelmarktes formuliert werden, um auf den benachbarten Wohnflächen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich. Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Die Schallimmissionsprognose liegt vor. Der Nachweis, dass die darin formulierten Anforderungen erfüllt werden, muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Auf die Planinhalte ergeben sich keine Auswirkungen.	H	
I-13.	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Außenstelle Halle Referat 44 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale) Stellungnahme vom 10.01.2017			
	Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-14.	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd Postfach 767357 06052 Halle (Saale) Stellungnahme vom 05.01.2017			
	Plangebiet ist nicht als Bombenabwurfgebiet registriert; daher bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		

	Die geplante Verkehrsführung des Anlieferverkehrs wird kritisch gesehen und abgelehnt. Mit der geplanten Vermischung des Anlieferverkehrs und dem hohen Fußgänger- und Radverkehr wird ein nicht zu unterschätzender Gefahrenbereich geschaffen. Es wird daher angeraten, die Verkehrsführung des Anlieferverkehrs zu Gunsten des Fußgänger- und Radverkehrs zu überdenken oder gegebenenfalls auf die bereits jetzt bestehende und bewährte Anlieferung aus Richtung Vogelherd zurückzugreifen. Die geplanten 8-10 Anlieferungen pro Tag dürften hier als übermäßige Lärmbelastigung nicht sonderlich ins Gewicht fallen.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen Im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs ist eine intensive Auseinandersetzung zur Querung des Fußwegs durch den Lieferverkehr erfolgt. Dabei wurde der höheren Wohnqualität im Fliederweg und in der Pekinger Straße durch Entlastung vom Lieferverkehr sowie der Konzentration des Verkehrs in der ohnehin stark frequentierten Elsa-Brändström-Straße ein höheres Gewicht beigemessen. Um die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer im Bereich der geplanten Zufahrt zum Lieferhof zu gewährleisten, sind bauliche undverkehrsorganisatorische Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Konflikten zwischen Anlieferung und Fußgängern vorgesehen (z. B. Aufpflasterung im Eingangsbereich zum Markt, Anlieferung vorwiegend außerhalb der Zeiten mit hoher Fußgängerfrequenz). Festzuhalten ist auch, dass die Lkw die Fläche aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur in Schrittgeschwindigkeit befahren können und dass die Flächen gut einzusehen sind.		X
		Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten 8-10 Fahrzeuge/Tag stellen den schlechtesten anzunehmenden Planungsfall dar („Worst Case“). Tatsächlich ist mit einem wesentlich geringeren Fahrzeugaufkommen zu rechnen.		
I-15.	Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Geschäftsstelle An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale) Stellungnahme vom 20.12.2016			
	keine Bedenken	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-16.	FB Sicherheit Untere Verkehrsbehörde Stellungnahme vom 16.01.2017			

	Es wird angeregt, auf die Festsetzung zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier besonders der Fußgängerbereich und verkehrsberuhigter Bereich zu verzichten, weil weitere oder spätere Planungsmöglichkeiten (Veränderungen) stark eingeschränkt würden. Stattdessen wird vorgeschlagen, die Verkehrswege als Verkehrsfläche und als Parkplätze festzusetzen und alle weiteren Details im Zusammenhang mit öffentlicher und privater Verkehrsfläche sind im Durchführungsvertrag zu regeln.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen Zur Verkehrserschließung sind im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs umfangreiche Abstimmungen erfolgt, die zu den Festsetzungen im Bebauungsplan geführt haben (u. a. am 12.05.2016 und 25.07.2016 unter Beteiligung der unteren Verkehrsbehörde). Die Festsetzungen vollziehen den bereits beurkundeten Grunderwerb nach. Aufgrund der fortgeschrittenen Planungen des Vorhabenträgers sind Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu erwarten.		X
	Sollte auf diese Festsetzungen nicht verzichtet werden können, sind in den Planzeichnungen die genauen Abgrenzungen des Fußgängerbereichs und des privaten verkehrsberuhigten Bereichs zu ergänzen.	Ist bereits berücksichtigt Die entsprechende Abgrenzung ist im Entwurf des Bebauungsplans bereits erfolgt.	✓	

I-17.	FB Sicherheit Abt. Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst Stellungnahme vom 17.01.2017			
	allgemeine Hinweise auf geltende Vorschriften (Bauordnung, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, DVGW Regelwerk)	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Die genannten Vorschriften gelten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Sie sind bei der Objektplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.		H
I-18.	FB Planen Untere Landesentwicklungsbehörde Stellungnahme vom 13.12.2016			
	keine Einwände	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		

I-19a.	FB Bauen Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 17.01.2017			
	keine Einwände und Hinweise	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-19b.	FB Bauen Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 17.01.2017			
	keine Einwände und Hinweise	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-19c.	FB Bauen Abt. Straßen- und Brückenbau Stellungnahme vom 17.01.2017			
	Hinweise zur Ausführung der Verkehrsanlagen	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Hinweise sind im Rahmen der Objektplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten.	H	
	Hinweise auf den innerhalb des Flurstücks 34/50 vorhandenen Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen und deshalb erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen für die geplanten Bäume	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens , da lediglich eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Mittelspannungs- und Fernwärmeleitungen der EVH erfolgt. Die das Plangebiet im Randbereich querenden Leitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da bereits eine Sicherung im Grundbuch erfolgt ist, bedarf es auch nicht der Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der EVH. Die das Plangebiet im Randbereich querenden Rohrtrassen der Telekom wurden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie verlaufen außerhalb der für die neue Bebauung benötigten Flächen und haben somit keinen Einfluss auf die Planung. Auf die Übernahme des Grundstücksanschlusskanals (Abwasser) und die Trinkwasserhausanschlussleitung wurde verzichtet, da seitens des Vorhabenträgers eine Neuverlegung außerhalb des Grundstücks 34/50 vorgesehen ist. Somit steht innerhalb des Grundstücks 34/50 eine ausreichende Fläche für die beabsichtigten Baumpflanzungen zur Verfügung.	H	

	redaktioneller Hinweis auf widersprüchliche Aussagen in der Begründung zu Beibehaltung bzw. Umsetzung der vorhandenen Gasdruckregleranlage	Ist bereits berücksichtigt (Satz zur Umsetzung der GDRA unter Pkt. 5.3.3 wurde gestrichen.)	✓	
	Es kann nicht nachvollzogen werden, ob die Lieferfahrzeuge auf der gleichen Route an- und abfahren.	Ist bereits berücksichtigt Die entsprechende Aussage findet sich unter Pkt. 7.3.1 (Motorisierter Individualverkehr) der Begründung.	✓	
	Es ist nicht eindeutig nachvollziehbar, ob die dem Einkaufszentrum zuzuordnenden Stellplätze aus allen Richtungen andienbar sind. Es wird die Frage gestellt, ob eine „Kurzschlussverbindung“ zwischen Elsa-Brändström-Str. und Fliederweg zugelassen werden soll.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Die Andienung der Stellplätze soll wie bisher jeweils nur von der erschließenden Straße aus erfolgen, d. h. die Stellplätze auf der Ostseite des Marktes von der Elsa-Brändström-Straße aus und die öffentlichen Stellplätze auf der Südseite des Marktes vom Fliederweg aus. Die entsprechenden baulichen Maßnahmen zum Vermeiden einer „Kurzschlussverbindung“ sind im Rahmen der Objektplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.	H	
	Es wird dargestellt, dass keine konkrete Abtrennung der ausgewiesenen Bereiche Parkplatz, Gehweg und verkehrsberuhigter Bereich definiert sei.	Ist bereits berücksichtigt Die Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien voneinander getrennt.	✓	
	Es wurde die Frage gestellt, wie verhindert wird, dass Kfz über die ausgewiesenen Gehwegtrassen zwischen Elsa-Brändström-Str. und Fliederweg pendeln.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Die entsprechenden baulichen Maßnahmen zum Vermeiden dieser Fahrbewegungen sind im Rahmen der Objektplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.	H	
	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung zum Einkaufszentrum das Prinzip der Ableitung von Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück einzuhalten und nachzuweisen ist.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Der Hinweis ist bei der Objektplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten. (Lt. Aussage der HWS ist jedoch eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in der bisherigen Menge möglich.)	H	

	Das Grundstück des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes (Zufahrt von Elsa-Brändström-Str.) wird vom Investor erworben. Es wurde die Frage gestellt, wie mit den bisher öffentlichen Anlagen der Entwässerung und der Straßenbeleuchtung verfahren wird.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Hinweise sind im Rahmen der Vereinbarungen zum Grunderwerb zu klären. Auf die Planinhalte ergeben sich keine Auswirkungen.	H	
I-19d.	FB Bauen Abt. Straßenverwaltung Stellungnahme vom 17.01.2017			
	Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Aufpflasterung („Anordnung einer mit Rampensteinen abgesetzten Fläche“) suggeriert einen Fahrweg für Kfz auch von der Pekinger Straße aus. Daher sollte diese Fläche im südlichen Bereich (also gegenüber der Hauswand Pekinger Straße 1) durch Einbau eines Hochbordes, Verlängerung der Grünfläche o. ä. wirksam gegen eine Benutzung durch Kfz vom Fußweg abgegrenzt werden.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Der Hinweis ist bei der Objektplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.	H	
	Es wird die Frage gestellt, wie die Benutzung des östlich des Lebensmittelmarktes festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs durch Fahrzeuge des Wochenmarktes gesichert werden soll.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Für den Wochenmarkt bedarf es gesonderter Genehmigungen.	H	
	Es wird die Befürchtung geäußert, dass die vorgesehene/geplante Festsetzung als Fußgängerbereich für den Fußweg zwischen Pekinger Straße und Elsa-Brändström-Straße zu Konflikten mit der „genehmigten“ Feuerwehrezufahrt nördlich des Hauses Pekinger Straße 1 führen könnte.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Die Festsetzung hat aber keine Auswirkungen auf die genehmigte Feuerwehrezufahrt.	H	
	Im B-Plan soll ein Teil des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes als „Parkfläche“ festgesetzt werden, im Vorhaben- und Erschließungsplan ist hier aber eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche und lediglich eine (nördliche) Teilfläche als öffentliche Stellplätze gekennzeichnet. Hier sollte entweder für die künftige Fußwegverbindung im B-Plan eine entsprechende Festsetzung erfolgen oder die Fläche für die öffentlichen Stellplätze sollte eingegrenzt werden.	Wird berücksichtigt Die redaktionelle Korrektur wird vorgenommen. Die Fläche der öffentlichen Stellplätze wird in der Planzeichnung analog der Darstellung zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingegrenzt. Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.	X	

I-20a.	FB Umwelt Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 08.02.2017			
	keine Einwände und Hinweise	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-20b.	FB Umwelt Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 08.02.2017			
	keine Einwände und Hinweise	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
I-20c.	FB Umwelt Untere Abfallbehörde Stellungnahme vom 08.02.2017			
	keine Einwände	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
	Hinweis, dass der 1. Absatz des Punktes 7.5.5 (Abfallentsorgung) im Wortlaut zu korrigieren ist	Wird berücksichtigt Der Hinweis zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist redaktionell. Die redaktionelle Korrektur wird vorgenommen.	X	
	Hinweis, dass unter Punkt 7.5.5 Abfallentsorgung - Wertstofffassung hinzugefügt werden soll: Der Erschließungsträger verpflichtet sich zu einer Kostenbeteiligung an der Errichtung der Anlage (Anmerkung: gemeint ist der neue Glascontainerstellplatz). Zur Realisierung des Vorhabens wird zwischen dem Erschließungsträger und der Verwaltung eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Im Bebauungsplan wird lediglich der neue Standort für die Glascontainer festgesetzt. Über eine evt. Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers sind Gespräche zu führen und ggf. ist eine gesonderte Vereinbarung zu treffen.	H	
Fachbereiche/Dienstleistungszentren der Stadt				
I-21.	FB Gesundheit Stellungnahme vom 16.01.2017			
	keine Einwände und Hinweise	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Fachbereiche bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und entscheidenden Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben könnten.

2.2 Öffentlichkeit

Ifd. Nr. Stellungnahme	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-1.	Bürger 1 Stellungnahme vom 13.01.2017			
	Vorschlag, die nordöstliche Stellplatzgruppe an der Elsa-Brändström-Str. nach Süden zu verschieben, um die Versiegelungsfläche etwas zu minimieren und den Bestand eines weiteren Baumes zu gewährleisten. Als weitere Möglichkeit zum Erhalt des Baumes wird die Auslassung einer Parkbucht vorgeschlagen. Allgemein wird dargestellt, dass es vielfältige Möglichkeiten zum Erhalt des Baumes gibt und somit eine geringfügige Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans indiziert sei, da Bestandsbäume im Allgemeinen einen erheblich höheren ökologischen Wert aufweisen als durch Kompensationsmaßnahmen gesetzte Ersatzpflanzungen. Ihr Erhalt sei zu gewährleisten.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen Im Rahmen der Entwurfserarbeitung stellte die weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes eine wesentliche Prämisse dar. Die angeregte Verschiebung der Stellplätze nach Süden (und damit ihre Beibehaltung wie im Bestand) ist nicht möglich, weil die bisherige Zufahrt zu dem vorhandenen Parkplatz an der Elsa-Brändström-Straße lediglich für Pkw ausgelegt ist. Da zukünftig die Lieferfahrzeuge über den Parkplatz zum Lebensmittelmarkt fahren, ist es erforderlich, den Zufahrtsbereich so aufzuweiten, dass er von Lkw befahren werden kann. Um das Einbiegen der Fahrzeuge aus der Elsa-Brändström-Straße zu ermöglichen und im Einmündungsbereich den Begegnungsfall Lkw/Pkw sicherzustellen, ist es erforderlich die Stellplätze nach Norden zu verschieben und die Fahrgasse zu verbreitern. Der Verzicht auf eine Parkbucht würde ebenfalls nicht dazu führen, dass der Baum erhalten werden kann, da der Neubau der Stellplätze unmittelbar neben dem Baum mit Sicherheit zu schwersten Schäden am Baum führen würde.		X

II-2.	Bürger 2 Stellungnahme vom 24.01.2017			
	grundsätzliche Zustimmung	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.		
	Frage, ob die im Quellenverzeichnis zum Schallgutachten aufgeführten Unterlagen dem aktuellen Stand entsprechen	Ist bereits berücksichtigt Der Gutachter hat seinem Gutachten jeweils die aktuell gültige Fassung zu Grunde gelegt.	✓	
	Frage, warum nur eine Messung (am 5. März 2012) an den bestehenden Verflüssigern erfolgt ist Als Begründung wird die höhere Lärmbelastung bei höheren Temperaturen aufgeführt.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen Im Rahmen der Erarbeitung des Schallgutachtens wurde die Geräuschimmissionen durch den Betrieb des jetzigen Lebensmittelmarktes zu Vergleichszwecken untersucht. Eine Eingangsgröße für diese Berechnung bilden die Schallemissionen an den Verflüssigern südwestlich des Marktgebäudes im Bereich der Lieferzone, zu denen der EDEKA-MIHA keine Angaben vorlagen. Daher wurden durch den Gutachter Schallpegelmessungen an den Verflüssigern durchgeführt. Auf Basis dieser Messungen wurde für die Verflüssiger ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 88 \text{ dB(A)}$ ermittelt. Weitere Messungen waren aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Für die vorliegende Planung ist die Frage nicht relevant, da die Emissionen des derzeitigen Gebäudes lediglich für Vergleichszwecke herangezogen werden. Sie belegen die Verbesserung der Lärmsituation im Ergebnis der Planung.		X
	Es wird dargestellt, dass ein Widerspruch bestünde, zwischen der Angabe von EDEKA zu den Schalleistungsebenen der Verflüssiger (70 dB) und den vom Gutachter auf der Grundlage seiner Messung rückgerechneten Pegel von 88 dB. Daraus wird geschlussfolgert, dass sich die ermittelten Beurteilungspegel an mehreren Immissionspunkten ändern würden.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen Es handelt sich hierbei um ein Missverständnis des Einwenders: Der erste Wert bezieht sich auf den Bestand und der zweite auf die Planung, d. h. die für den Neubau vorgesehenen Verflüssiger arbeiten wesentlich leiser und somit sind auch die ermittelten Beurteilungspegel korrekt.		X

	Aufgrund der derzeitigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete wird eine größere Betonung der schalltechnischen Vorsorge bei der Realisierung des Ersatzneubaus gefordert und die Frage gestellt, ob es mit der Baugenehmigung eine abschließende Schalluntersuchung geben wird.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Das Baugenehmigungsverfahren ist ein separates Verfahren. Bestandteil der Antragsunterlagen ist auch ein Schallgutachten auf Grundlage der dann vorliegenden Hochbauplanung.	H	
	Im noch ausstehenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger müssen nach Auffassung des Einwenders die vom Schallgutachten auf Seite 25, Pkt. 10 angeführten Maßnahmen und folgende, zusätzliche Anträge unbedingt nachprüfbar festgeschrieben werden: - Belieferung nur zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr - Gewährleistung der Zufahrt und Ausfahrt über die Elsa-Brändström-Straße - Verschließung der Ausfahrt Fliederweg durch den Poller - Entladen ausschließlich bei geschlossenem Rolltor - Entsorgung des Mülls und Tausch des Papierpressbehälters innerhalb der Belieferungszeiten - Festlegung und Abschirmung des Standortes der Mülltonnen	Ist bereits berücksichtigt Die Problematik des Schallschutzes wurde in die Planung eingestellt. Die empfohlenen baulichen Maßnahmen (Zu- und Ausfahrt über die Elsa-Brändström-Str., Verschließen der Ausfahrt Fliederweg durch Poller) werden im Plan 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellt und unter Pkt. 7.3.1 der Begründung erörtert. Es ist erforderlich, die im Schallgutachten genannten Anforderungen an den Schallschutz des geplanten Marktes über den abzuschließenden Durchführungsvertrag zu sichern. Die weiteren genannten Sachverhalte sind im Baugenehmigungsverfahren relevant. Das Baugenehmigungsverfahren ist ein separates Verfahren. Bestandteil der Antragsunterlagen ist auch ein Schallgutachten auf Grundlage der dann vorliegenden Hochbauplanung. Die darin festgelegten Maßnahmen sind umzusetzen.	✓	

	Bei der Baugenehmigung und Bau-durchführung der Lieferzone ist besonders auf schalldämmende Materialien und Abdichtungen zu achten. Die Baugenehmigung muss die Auflage enthalten, dass die empfohlenen organisatorischen Maßnahmen eingehalten werden.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage können organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die empfohlenen baulichen Maßnahmen zur Einhausung der Lieferzone werden im Plan 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellt. Ergänzend ist beabsichtigt, die im Schallgutachten genannten Anforderungen an den Schallschutz des geplanten Marktes über den abzuschließenden Durchführungsvertrag zu sichern. Das Baugenehmigungsverfahren, auf das der Einwender in seiner Anregung Bezug nimmt, ist ein separates Verfahren. Auch in die Baugenehmigung können Regelungen zum Schallschutz aufgenommen werden.	H	
	Es wird die Frage gestellt, wie die Belüftung der eingehausten Anlieferzone erfolgt.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Die Klärung dieses Details erfolgt im Rahmen der Objektplanung für den neuen Baukörper.	H	
	Hinweis, dass in der Tabelle 2 auf Seite 14 des Schallgutachtens beim IO 7 (Fliederweg 49) nur die Nordfassade mit der Nutzung Wohnen angeführt wird; die Ostfassade gehört in allen 3 Geschossen aber auch dazu, hier liegen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, insgesamt 8 Fassadenfenster und 2 Dachflächenfenster.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen Im Gutachten werden in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften die maßgeblichen Immissionsorte betrachtet. Der maßgebliche Immissionsort ist der Ort, an welchem der von einer Anlage verursachte Lärm beurteilt wird. Vorliegend wurde das maßgebende, also das vom Lärm des Lebensmittelmarktes am stärksten betroffene, Wohnraumfenster betrachtet.		X

	Es wird gefordert, dass die Einhausung der Lieferzone als Lärmschutzwand mit entsprechender Höhe ausgeführt wird (mindestens Höhe Traufkante Dach der Einhausung und Verlängerung bis zur Fluchtlinie der Bebauung Fliederweg, evtl. mit einer Abstufung aus gestalterischen Gründen). Weiter wird die Einbeziehung und Verlängerung in die Einhausung, also das Anbringen einer Bedachung gefordert.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Das Baugenehmigungsverfahren ist ein separates Verfahren. Bestandteil der Antragsunterlagen ist auch ein Schallgutachten auf Grundlage der dann vorliegenden Hochbauplanung. Die darin festgelegten Maßnahmen sind umzusetzen.	H
	Es wird eine Abschirmung des Verflüsigers gefordert, die auch die Funktion eines Sonnenschutzes hätte. Sofern eine einseitige Öffnung zur Zuführung von Frischluft notwendig sei, wäre nach Auffassung des Einwenders eine Öffnung nach Osten, also zur freien Fläche zur Elsa-Brändström-Str. hin, sinnvoller.	Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Das Baugenehmigungsverfahren ist ein separates Verfahren. Bestandteil der Antragsunterlagen ist auch ein Schallgutachten auf Grundlage der dann vorliegenden Hochbauplanung. Die darin festgelegten Maßnahmen sind umzusetzen.	H