



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04630**
Datum: 14.01.2005
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	11.01.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.02.2005	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	16.03.2005	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 1. Änderung - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Den Entscheidungsvorschlägen zu den zum Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 1. Änderung vorgetragenen Anregungen wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Der Bauungsplan 32.5, Heide-Süd, soll in seinen Geltungsbereichsgrenzen im Rahmen der 1. Änderung an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. Dabei soll die seit 1998 rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes 32.5 durch die in verschiedenen Details geänderte Fassung der 1. Änderung ersetzt werden. Die Grundzüge der Planung und damit ihre Erschließungs- und Bebauungsstruktur bleiben erhalten.

Im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes 32.5, Heide-Süd gab es folgende Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Halle (Saale):

- Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung Vorlagennummer: III/2002/02651
- Offenlagebeschluss zur 1. Änderung, Vorlagennummer: III/2002/02940

Die öffentliche Beteiligung lt. § 3.1 BauGB fand über eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch der Offenlage nach § 3.2 BauGB gab es keinerlei Anregungen und Bedenken zu den Inhalten der Änderung. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB geäußerten Belange wurden entsprechend abgewogen und berücksichtigt.

Die Änderungen betreffen neben Änderungen redaktioneller Art vor allem Detailfestsetzungen hinsichtlich flexiblerer Bebauungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken, beispielsweise über die Vergrößerung/Ausweitung einzelner Baugrenzen. Hiermit wird den Erfordernissen der in den letzten Jahren geänderten Marktlage auf dem Wohnungsbaumarkt Rechnung getragen. Die Änderung dient damit u.a. der Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten der noch un bebauten Baufelder zur Erreichung der Entwicklungsziele. Sie entspricht in Planzeichnung und textlicher Festsetzung dem Standart der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne Heide-Süd. Die Kinderfreundlichkeitsprüfung ist erfolgt.

Die Entwicklungssatzung Heide-Süd ist von der Änderung des Bebauungsplanes 32.5 nicht betroffen. Die Änderungsfassung entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale).

Abwägungsbeschluss

Inhalt

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 32.5
2. Planverfahren
3. Beschlussvorschläge zur Abwägung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange.
 - 3.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, bzw. deren Stellungnahmen keine Anregungen beinhalten
 - 3.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ohne abwägungsrelevante Anregungen

- 3.3 Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung
4. Anlage: Auswertung der Beteiligung der städtischen Ämter
5. Anlage: Auswertung der Bürgerbeteiligung

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 32.5

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 32.5 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich seiner rechtskräftigen Fassung vom 04.03.1999, Gemarkung Kröllwitz, Flur 24.

Er wird im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.1, im Osten durch zu bebauende Flächen des Wissenschafts- und Innovationsparkes, im Süden durch den Park „Weinbergwiesen“ und im Westen durch die Grünverbindung zwischen dem Stadtteilpark Grünes Dreieck und dem Park Weinbergwiesen begrenzt. Folgende zum Teil bereits angebaute Straßen und Wege befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 32.5: Yorckstraße, Bertha-von-Suttner-Platz, Rubinweg, Topasweg, Achatweg, Granatweg, Türkisweg, Feldschlösschen, Opalweg, Olivinweg, Smaragdweg.

2. Planverfahren

Am 03.11.1995 ist auf Grundlage des § 165 Abs. 6 BauGB mit der Amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) die Entwicklungssatzung Heide- Süd in Kraft getreten. Das Plangebiet ist Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison Heide-Süd.

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32.5 wurde am 27.01.1999 durch den Stadtrat beschlossen, Beschlussnummer 99/I-49/1239. Die Rechtskräftigkeit wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 04.03.1999 hergestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung (Beschluss-Nr. III/2002/02651) wurde vom Stadtrat am 20.11.2002 gefasst. Nach Offenlagebeschluss des Stadtrates vom 26.03.2003 (Beschluss-Nr. III/2002/02940) erfolgte im Zeitraum vom 17.04. – 20.05.2003 die Offenlage des Entwurfes der ersten Änderung. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

3. Beschlussvorschläge zur Abwägung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Anschreiben des Fachbereiches 61, Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 26.09.2002

3.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, bzw. deren Stellungnahmen keine Anregungen beinhalten

3.1.1 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Keine Stellungnahme abgegeben,

3.1.2 Energieversorgung Halle GmbH

Keine Stellungnahme abgegeben.

3.1.3 Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Wasser

Keine Stellungnahme abgegeben.

3.1.4 Deutsche Telekom AG

Schreiben vom 8.11.2002

Keine Belange berührt

3.1.5 HAVAG Halle

Schreiben vom 17.10.2002

Keine Belange berührt.

3.1.6 Katasteramt Halle

Schreiben vom 28.10.2002

Keine Belange berührt.

3.1.7 envia M/Mitteldeutsche Energie AG

Schreiben vom 17.10.2002

Keine Belange berührt.

3.1.8 Polizeidirektion Halle

Keine Stellungnahme abgegeben.

3.1.9 Regierungspräsidium Halle

Schreiben vom 29.10.2002, 15.11.2002, 19.11.2002

Dezernat 32, obere Landesplanungsbehörde

Keine Belange berührt.

Dezernat 15, Rechtsangelegenheiten, Liegenschaften

Keine Belange berührt.

Dezernat 34, Großraum- und Schwerlastverkehr

Keine Belange berührt.

Dezernat 35, obere Denkmalschutzbehörde

Keine Belange berührt.

Dezernat 41, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Keine Belange berührt.

Dezernat 42, obere Behörde für Wasserwirtschaft

Keine Belange berührt.

Dezernat 43, obere Behörde für Abwasser

Keine Belange berührt.

Dezernat 46, obere Immissionsschutzbehörde

Keine Belange berührt.

Dezernat 47, obere Naturschutzbehörde

Keine Belange berührt.

3.1.10 Stadtwirtschaft GmbH Halle

Schreiben vom 15.10.2002
Keine Belange berührt.

3.1.11 Straßenbauamt Halle

Schreiben vom 28.10.2002
Keine Belange berührt.

3.1.12 Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 5.11.2002
Keine Belange berührt.

3.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ohne abwägungsrelevante Anregungen

3.2.1 Landesamt für Archäologie / Landesmuseum für Vorgeschichte

Schreiben vom 21.10.2002
Keine Belange berührt.

Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht für archäologische Kulturdenkmale nach § 9 (3) und die Dokumentationspflicht nach § 14 (9) DenkmalSchG LSA

3.2.2 Landesamt für Umweltschutz

Schreiben vom 28.10.2002
Keine Belange berührt.

Hinweise auf Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zum Verhalten bei Erlangung von Kenntnissen über bisher unbekannte Verdachtsflächen oder altlastverdächtige Flächen.

3.3 Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung

5.1.1 Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Abwasser

Schreiben vom 22.10.2002

1. Baulos 29.0, Änderung (1)

Bei dem bereits verlegten Mischwasserkanal im Olivinweg sollte beachtet werden, dass sich der Kanal innerhalb der Straßenverkehrsfläche befindet; andernfalls ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der HWA erforderlich.

Abwägung:

Bei einer festgesetzten Straßenbreite von 3,50 m im nördlichen und südlichen Abschnitt sowie einem Abstand des Kanals von ca. 2,00 m von der westlichen Straßenbegrenzungslinie ist die Lage des Kanals innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche gesichert. In dem mittleren Abschnitt mit einer Breite von 2,00 m liegt der Kanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nahe der westlichen Straßenbegrenzungslinie. Eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht notwendig.

2. Öffentliche Grünfläche, Änderung (1)

Es erfolgt keine Zustimmung zur Aufhebung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, da sie der Anfahrbarkeit des Abwasserpumpwerkes Feldschlösschen

dient und zu Wartungszwecken zwingend erforderlich ist. Außerdem liegen in dieser Fläche ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal.

Abwägung:

Im Rahmen einer Ortsbegehung vom 29.10.2003 zwischen der HWA und dem Entwicklungsträger SALEG wird festgestellt, dass die von der Änderung betroffene Fläche im Gesamtzusammenhang der Grünanlagen steht und somit die Erreichbarkeit der baulichen Anlagen des Pumpwerkes „Feldschlösschen“ gewährleistet bleibt. Der geplanten Änderung wird seitens der HWA zugestimmt.

3. Öffentliche Grünfläche, Änderung (2)

Für den Standort des Abwasserpumpwerkes Feldschlösschen ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der HWA erforderlich.

Abwägung:

Dies ist kein im Sinne der Bebauungsplanänderung abwägungsrelevanter Belang

Bei der Festlegung geplanter Baumstandorte ist ein Mindestabstand von 2,50 m von der Außenkante der Abwasseranlage und der Stammachse einzuhalten.

Abwägung:

Dies ist kein im Sinne der Bebauungsplanänderung abwägungsrelevanter Belang

4. Anlage: Auswertung der Beteiligung der Städtischen Ämter

Anschreiben des Fachbereiches 61, Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 26.09.2002

4.1 Fachbereich 20, Kämmerei

Keine Stellungnahme abgegeben.

4.2 Fachbereich 23, Liegenschaften

Keine Stellungnahme abgegeben

4.3 Fachbereich 62, Stadtvermessung und Geodaten

Schreiben vom 14.10.2002

Keine Belange berührt

4.4 Fachbereich 63, Bauordnung und Denkmalschutz

Ressort Bauaufsicht

Schreiben vom 25.10.2002

1. Baulos 28, Änderung (1) Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Bei der konkreten Planung für den Kindergarten sollte eine öffentliche Verkehrsfläche zugeordnet werden.

Abwägung:

Es handelt sich um keinen abwägungsrelevanten Hinweis, der in den Bebauungsplan übernommen werden müsste

2. Änderung (T 04) 2.2 - alt, Bauweise

Nach Streichung der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit in den Reinen Wohngebieten sollten die Baulose 33.1, 33.5 und 33.6 weiterhin dem Bau von Einfamilienhäusern vorbehalten bleiben; das ist nun nur noch über privatrechtliche Vereinbarungen möglich.

Abwägung:

Es handelt sich um keinen abwägungsrelevanten Hinweis, der in den Bebauungsplan übernommen werden müsste

Ressort Denkmalschutzbehörde

Schreiben vom 14.10.2002

Keine Belange berührt.

4.5 Fachbereich 66, Tiefbau

Schreiben vom 25.10.2002

Zur Erörterung möglicher Fragestellungen im Zusammenhang mit den vorgenommenen Änderungen fand am 11.11.2002 eine gesonderte Abstimmung statt. Im Ergebnis ergab sich hieraus innerhalb des Bauloses 29 die „Änderung 2“ – Kurvenaufweitung Olivinweg. Die Kurvenaufweitung ist für eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt von Kraftfahrzeugen in und aus dem Olivinweg notwendig. Die Vermarktung der Baugrundstücke Olivinweg erfolgte unter Berücksichtigung dieser Änderung. Die Kurvenaufweitung wird in die Änderung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Darüber hinaus sind keine Träger öffentlichger Belange von dieser Änderung betroffen und

zu beteiligen.

4.6 Fachbereich 67, Grünflächen

Keine Stellungnahme abgegeben.

4.7 Fachbereich 31, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 15.10.2002

1. Änderung (T 14) 3.1-alt / 2.7-neu, Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser, unter (1)

Empfehlung der Ergänzung der betreffenden Festsetzung durch "... eine Versickerung des überschüssigen Regenwassers auf dem Grundstück ist nicht zulässig".

Abwägung:

Die Empfehlung der Ergänzung wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen

2. Abfallberatung

Planerische Sicherung des Platzes für einen Wertstoffcontainer Ecke Yorkstraße/Bad Harzburger Weg

Abwägung:

Der Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

4.8 Fachbereich 37, Brand-/ Katastrophenschutz und Rettungsdienst

Schreiben vom 21.10.2002

Allgemeine Hinweise zu:

1. Stellungnahme vom 21.11.1994 zum Bebauungsplan 32
2. Planung und Ausbau der Straßen- und Verkehrswege nach § 5 BauO LSA in Verbindung mit der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr"
3. Stichstraßen länger als 50 m
4. 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nach § 5 BauO LSA in Verbindung mit der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr"
5. notwendige Brandwände bei Unterschreitungen von Abständen und Größen nach § 32 BauO LSA

Abwägung:

Die den Bebauungsplan betreffenden Belange, hier insbesondere „3“ sind berücksichtigt.

4.9 Untere Verkehrsbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben.

5. Anlage: Auswertung der Bürgerbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach § 3.1 BauGB:

Anschreiben des Fachbereiches 61, Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 11.10.2002

Keine Stellungnahmen abgegeben

Offenlage:

Nach amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 9.4.2003 hat der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes 32.5, Heide-Süd in der Zeit vom 17.4.2003 bis 20.5.2003 öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Beteiligung nach § 13 Abs. 4 BauGB:

Anschreiben des Fachbereiches 61, Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 25.2.2004

Erläuterung: Aufgrund einer nach Offenlage erfolgten Änderung im Baulos 32 (Änderung 3) eines ca. 20 m langen Straßenabschnittes im Topasweg von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, Radfahrer, Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ in „Straßenverkehrsfläche“ wurde eine nochmalige Beteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers durchgeführt.

Die Änderung dient der Erschließung des auf der Nordseite des Topasweges gelegenen östlichen Baugrundstückes. Sie wurde notwendig, da das Konzept der ursprünglichen Vermarktung die Veräußerung des gesamten Bauloses 32 an einen Bauträger vorsah. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Marktlage erfolgt die Vermarktung der Baugrundstücke des Bauloses 32 nunmehr an unterschiedliche Bauherren. Damit muß sich das Erschließungskonzept dahingehend ändern, dass für jedes Baugrundstück eine direkte Zufahrt mit dem privaten Pkw zu gewährleisten ist. Dies wird über die planungsrechtliche Ausweisung der Verkehrsfläche als allgemeine Straßenverkehrsfläche ohne zusätzliche finanzielle Aufwendungen erreicht.

Von dieser Änderung sind keine Träger öffentlicher Belange betroffen.

Vom betroffenen Grundstückseigentümer wurde keine Stellungnahme abgegeben.