



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05371**
Datum: 15.12.2005
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	13.12.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	31.01.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2006	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 37 Wohngebiet Dörlau-Ost - Teilungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 37.1 Wohngebiet Dörlau-Ost - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Teilung des Bebauungsplans in einen Teilbebauungsplan 37.1 Wohngebiet Dörlau-Ost und einen Teilbebauungsplan 37.2 ehemaliges Gaswerk Dörlau.
2. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 37, Wohngebiet Dörlau-Ost wird, zugestimmt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne den Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgerinnen und Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

WOHNGEBIET DÖLAU-OST
ABWÄGUNGSBESCHLUSS

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	
1. STAND DES VERFAHRENS (VERFAHRENSABLAUF).....	1
2. STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST .	6
2.1 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE IN IHREN STELLUNGNAHMEN KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE GELTEND GEMACHT HABEN BZW. KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN.....	6
2.2 STELLUNGNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE MIT HINWEISEN, JEDOCH OHNE ABWÄGUNGSRELEVANTE ANREGUNGEN.....	7
3. ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	9
4. ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	13

1. Stand des Verfahrens (Verfahrensablauf)

Vorbemerkung

Das Planverfahren für das **Wohngebiet** Dörlau-Ost ist in allen seinen notwendigen Verfahrensschritten soweit abgeschlossen, dass nun gemäß den baurechtlichen Bestimmungen über die zur Planung vorgetragenen Anregungen zu entscheiden ist. Für das Grundstück des **ehemaligen Gaswerks** Dörlau wurden Altlasten festgestellt, die ein Sanierungserfordernis auslösen. Da hier noch weitere Untersuchungen und Entscheidungen zur Kostentragung erforderlich sind, wird der Bebauungsplan Nr.37 in zwei Teilbaugebungspläne geteilt und für den Teil des Wohngebiets als Bebauungsplan 37.1 Wohngebiet Dörlau - Ost den Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 37.1 geht aus der Teilung des Geltungsbereiches hervor, der mit dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 vom 1.Juli 2004 bis 2.August 2004 öffentlich ausgelegt hat. Mit der Teilung des Plangeltungsbereichs ist sichergestellt, dass das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes Dörlau als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 37.2 weiter im Verfahren bleibt, bis alle Sachfragen geklärt sind.. Die nachfolgenden Hinweise, insbesondere zu den Verfahrensschritten, beziehen sich soweit im Text nicht anders angegeben auf den Gesamtplan Nr. 37.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss – Nr. 91/I-22/15 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) in ihrer 22. Tagung am 11.12.1991 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37, Wohngebiet Dörlau - Ost. Nach der Bekanntmachung hat dieser vom 06.01.1992 bis zum 20.01.1992 öffentlich ausgelegen.

1.2 Planungsanzeige

Die Planungsanzeige wurde mit Schreiben vom 17.02.1992 dem Regierungspräsidium zugesandt.

1.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.03.1993 wurde am 03.03.1993 die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Zusätzlich wurden Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf des Bebauungsplanes nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.01.1994 in der Zeit vom 08.02. bis 22.02.1994 öffentlich ausgelegt.

1.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.11.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Planverfahren beteiligt.

1.5 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (1. Entwurf)

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) billigte in seiner 11. Tagung am 09.08.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes und beschloss dessen öffentliche Auslegung (Beschluss - Nr.: 95/I-11/210).

Nach Bekanntmachung am 25.08.1995 im Amtsblatt wurde der Planentwurf vom 04.09.1995 bis zum 05.10.1995 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.1995 über die Offenlage benachrichtigt. Anregungen wurden

von 7 Bürgern, dem Naturschutzbund und dem Heideverein, 5 Trägern öffentlicher Belange sowie vom Vorhabenträger vorgetragen.

1.6 Erschließungsvertrag

Am 25.03.1996 wurde mit dem damaligen Vorhabenträger, der SÜBA, ein Erschließungsvertrag geschlossen.

1.7 Feststellung der Planreife

In einer Beratung am 11.04.1996 wurde nach Prüfung des Aktenvorgangs durch die Verwaltung die Planreife festgestellt. Mit Unterzeichnung der Planreifeerklärung durch den damaligen Beigeordneten für Planen und Bauen waren ab diesem Zeitpunkt Vorhaben im bezeichneten Gebiet auf der Grundlage des § 33 BauGB zulässig, wenn diese den künftigen Festsetzungen nicht widersprachen, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannte und der Nachweis einer gesicherten Erschließung erbracht wurde. Es wurde mit der Bebauung des Gebietes begonnen.

1.8. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner 24. Tagung am 23.10.1996 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die zur Planung vorgetragenen Anregungen zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

1.9 Genehmigung der Satzung durch das Regierungspräsidium

Das Regierungspräsidium hat den Bebauungsplan am 22.04.1997 mit einer Maßgabe und einer Auflage genehmigt. Die Festsetzung einer *Fläche für Landwirtschaft* sollte in die Festsetzung einer *Fläche für Grünland (extensive Wiesen, Weiden)* geändert werden. Eine im Plangebiet vorhandene Porphyrkuppe sollte als Biotop festgesetzt werden.

1.10 Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass die vom Regierungspräsidium verlangten Änderungen eingearbeitet wurden. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zum Regenrückhaltebecken dahingehend geändert, dass die dafür festgesetzte Fläche vergrößert wurde.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Planungs- und Umweltausschuss wurde am 02.03.1999 über das geplante Vorgehen informiert. Nach amtlicher Bekanntmachung am 18.03.1999 erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (2. Entwurf) vom 25.03. bis 26.04.1999. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.03.1999 am Verfahren beteiligt. Zur Planänderung wurden Anregungen von einer Bürgerin vorgetragen.

In einer Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz, Abt. Immissionsschutz vom 22.04.1999 wird auf eine Stellungnahme vom 30.12.1996 verwiesen und festgestellt, dass die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geäußerten Bedenken aufrecht erhalten werden. In einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle vom 28.05.1999 wird durch die obere Naturschutzbehörde, Dezernat 47, geäußert, dass die Fläche des zukünftigen Regenwasserrückhaltebeckens teilweise als §30 Biotop besonders geschützt ist. Diese Biotopflächen sind in der Planung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen und sollen nicht in Anspruch genommen werden. Gegebenenfalls ist eine Ausnahme nach § 30 Abs.5 oder Befreiung nach § 44 NatSchG LSA der Naturschutzbehörde notwendig.

Von der Oberen Wasserbehörde, Dezernat 45, wird darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, dass der Schachtgraben umverlegt werden soll, dass aber die Umverlegung eines Gewässers der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bedarf.

1.11 Feststellung der Planreife für den Teilbereich des Regenrückhaltebeckens

Nach Prüfung des Aktenvorgangs durch die Verwaltung wurde am 02.09.1999 die Planreife für den Bau des Regenwasserrückhaltebeckens erklärt.

1.12 Wechsel des Vorhabenträgers

Nach Insolvenz der SÜBA wurde am 06.10.2003 ein städtebaulicher Vertrag mit der Siewert Projektentwicklung GmbH geschlossen. Das Unternehmen erklärte, als neuer Vorhabenträger für den noch unbebauten Teil des Plangebietes aufzutreten und die Planungskosten für ein weiteres Planänderungsverfahren zu übernehmen.

1.13 Änderung des Planentwurfs im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Erklärung der Planreife am 16.03.2004

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass das städtebauliche Konzept für den noch zur Bebauung anstehenden Teil des Plangebietes überwiegend freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken vorsieht. Das Planungskonzept sollte in Bauabschnitten umgesetzt werden. Dementsprechend wurde das Plangebiet in die Teilbereiche 1, 2a, 2b und 3 geteilt. Ein Übersichtsplan mit Darstellung der Abgrenzung der Teilbereiche wird der Darstellung des Verfahrensablaufes als Anlage beigefügt. Der Teilbereich 1 umfasst den bereits bebauten Teil des Plangebietes.

Die Abweichungen des Planungsinhalts in den Teilbereichen 2a (Ellen-Weber-Straße) und 2b (Anna-Schubring-Straße) vom vorherigen Planungsstand waren nicht grundsätzlicher Natur, so dass eine Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch Beteiligung der von der Änderung betroffenen Bürger (unmittelbare Nachbarn des Änderungsbereiches) und den berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Das Erschließungskonzept des vorhergehenden Planungsstandes wurde im Wesentlichen beibehalten. Der gesamte noch unbebaute Bereich der Ellen-Weber-Straße sollte zukünftig durch einen Wohnweg (Mischverkehrsfläche) mit im Regelquerschnitt von einem nur noch 5,35 m breitem Straßenflurstück (5,05 m lichte Breite der Mischverkehrsfläche) anstelle der vorher festgesetzten 7,50 m breiten Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.

Die Wohnhausbebauung wurde konsequent so ausgerichtet, dass jedes Wohngrundstück einen nach Süden oder Westen ausgerichteten Garten erhalten kann, dadurch wird abweichend vom vorhergehenden Planungsstand der Bau eines kleinen Privatweges erforderlich. Die Baufelder wurden auf die geänderte Baustruktur neu ausgerichtet. Straßenseitig bestimmen zukünftig festgesetzte Baulinien die Einordnung des Wohngebäudes auf dem Baugrundstück. Die Festsetzung eines Pflanzgebotes am Südrand des Teilgebietes 2a wurde beibehalten, das neue Planungskonzept ermöglicht eine geringere Versiegelung, wie nach dem alten Planungskonzept zu erwarten gewesen wäre.

Im Beteiligungsverfahren wurden Hinweise von der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der erforderlichen Größe von Pflanzscheiben bei Straßenbaumbepflanzung und der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorgetragen.

Diese Hinweise wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

Damit konnte ein ordnungsgemäßer Verfahrensablauf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37, Wohngebiet Dörlau - Ost und die Planreife für die Teilbereiche 2a und 2b am 16. März 2004 vorbehaltlich des Nachweises der gesicherten Erschließung

durch Vorlage der entsprechenden Verträge einschließlich Bürgschaften erklärt werden. Von diesem Zeitpunkt an wurde mit einer Bebauung im Teilbereich 2a begonnen.

1.14 Offenlagebeschluss und Wiederholung der Offenlage

Der Stadtrat der Stadt Halle hat in seiner 54. Tagung am 26. Mai 2004 die Änderung und die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 37 Wohngebiet Dörlau - Ost, 3. Entwurf beschlossen (Beschluss - Nr.: III/2004/04023). Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 23. Juni 2004 im Amtsblatt der Stadt Halle.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 1. Juli 2004 bis 2. August 2004 in der Stadtverwaltung Halle, Technisches Rathaus Hansering 15 im 5. Obergeschoss öffentlich aus. Anregungen konnten von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden. Die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen, war auf die Teilbereiche 1 und 3 des Plangebietes beschränkt. Grund für diese Einschränkung war die Planreifeerklärung vom März 2004 und das bereits angelaufene Baugeschehen im Teilabschnitt 2a.

Die möglicherweise von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2004 zur Stellungnahme aufgefordert.

1.15. Planänderung für den Teilbereich 2a und Betroffenenbeteiligung nach § 13 BauGB und Erklärung der Planreife am 27. Juli 2004

Auf Veranlassung des Bau- und Erschließungsträgers wurde nochmals für den Teilbereich 2a eine Planänderung bezüglich der zulässigen Dachformen und Gebäudehöhen vorgenommen. Da keine höheren Gebäude, als ursprünglich vorgesehen, errichtet werden sollen, genügt das schriftliche Anerkenntnis der Planänderung durch das Unternehmen Siewert (auf der Planzeichnung).

Für die Planfassung mit Datum vom 22. Juli 2004 wurde für das Teilgebiet 2a am 27. Juli 2004 die Planreife erklärt.

1.16. Planänderung in den Teilbereichen 2a und 3, Betroffenenbeteiligung nach § 13 BauGB und erneute Planreifeerklärung nunmehr für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans mit Ausnahme des Grundstücks des ehemaligen Gaswerks einschließlich Erweiterungsfläche und Straßenknoten Stadtforststraße / Agnes – Gosche - Straße

Im Ergebnis einer Ämterkonferenz am 26. Juni 2005 zur Abstimmung der Erschließungsplanung für den Teilbereich 3 wurde ein nochmaliger Änderungsbedarf an einzelnen Festsetzungen in diesem Teil des Baugebietes deutlich. Außerdem wünschte der Bauträger geringfügige Korrekturen zu Festsetzungen auf einem Einzelgrundstück im Teilbereich 2a.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen.

Im Teilbereich 2a an der Ellen-Weber-Straße war ein individuell geplantes Einfamilienhaus vorgesehen, für welches ein Flachdach festgesetzt war. Die Festsetzung war Ergebnis der Planänderung vom 22. Juli 2004. Der Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt erklärt, dass nunmehr wieder wie ursprünglich vorgesehen, ein Wohnhaus mit Satteldach errichtet werden soll. Entsprechend soll auf die ursprünglichen Festsetzungen zurückgegangen werden. Die Rücknahme der Planänderung vom 22. Juli 2004 in diesem Punkt ist aus baugestalterischen Gründen sehr zu begrüßen.

Im Teilbereich 3 war bisher straßenbegleitend zu der der Erschließung des Gebietes dienenden Mischverkehrsfläche ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der bei Bedarf der Aufnahme einer Entwässerungsmulde zum Zweck der Erhöhung des Rückhaltevolumens im Baugebiet dienen sollte. Hierfür besteht gemäß Erschließungsplanung kein Erfordernis. Die Anlage und spätere Pflege als öffentlicher Bereich kann damit entfallen. Um die Gestaltungskonzeption des Gebietes zu wahren, werden die entsprechenden Flächen dem Bauland zugeschlagen und ein Pflanzgebot mit der Zweckbestimmung Vorgärten festgesetzt.

Zur Planänderung fand eine förmliche Beteiligung der Firma Siewert, der HWA, Abwasser, der unteren Behörden bei der Stadt Halle - Naturschutzbehörde, Wasserbehörde, Verkehrsbehörde - statt.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

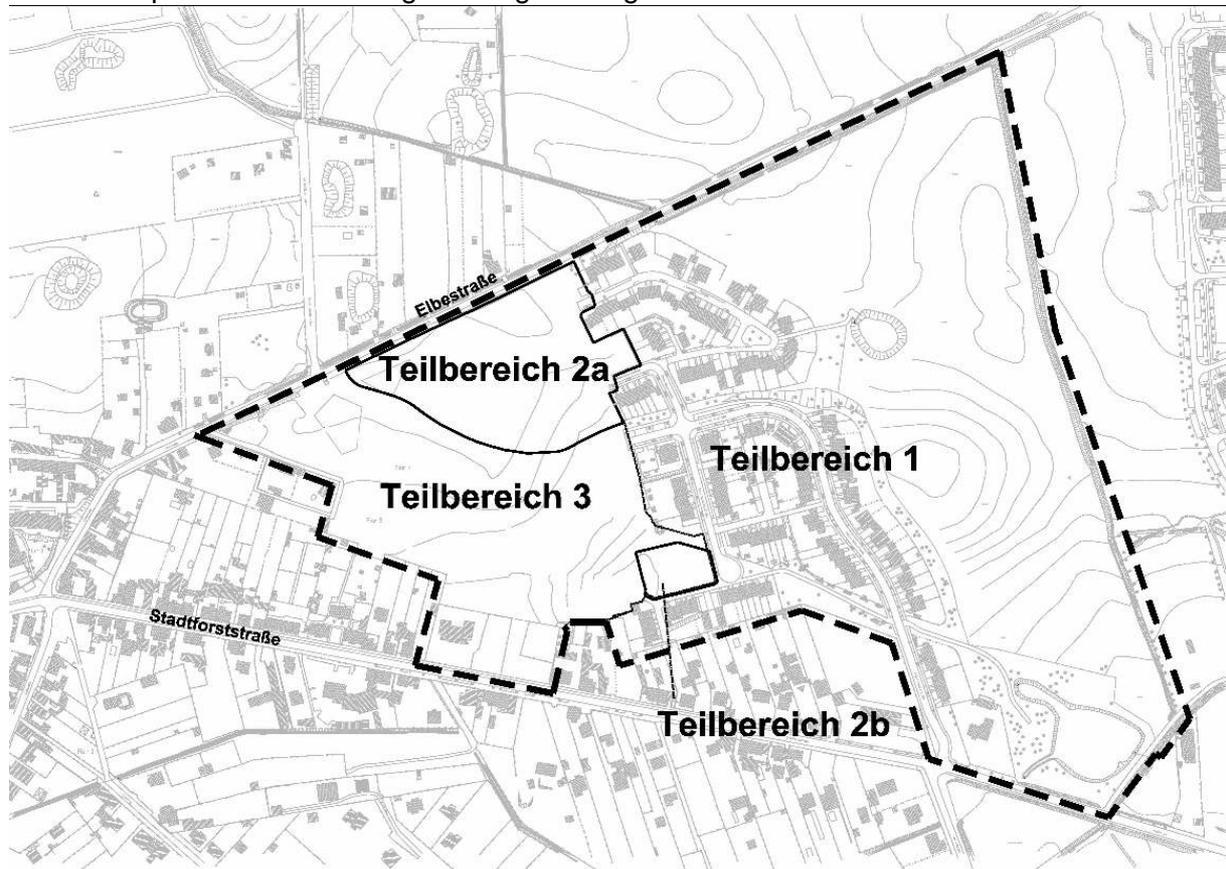
Bereits im November des Jahres 2004 war ein Abschluss des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 37 angestrebt gewesen. Auf Grund eines Zwischenbescheids der unteren Bodenschutzbehörde vom 08.06.2004 und eines weiteren Zwischenbescheids der unteren Bodenschutzbehörde vom 18.04.2005 zum Grundstück Stadtforststraße 75 musste das Planverfahren angehalten werden. Das Grundstück ist im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastenverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)“ auf Grund langjähriger gewerblicher / industrieller Nutzung (ehemaliges Gaswerk) erfasst. Das Grundstück wurde aus einer Zwangsversteigerung heraus erworben und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde durch die untere Bodenschutzbehörde die Firma Dr. Weßling GmbH mit Untersuchungen des Sachverhalts und der Ermittlung geeigneter Maßnahmen beauftragt.

Vom Eigentümer des Grundstücks liegt kein abschließend durchgearbeitetes Nutzungskonzept vor. Von ihm wurden jedoch nach Prüfung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.06.2005 Anregungen zur Planung vorgetragen, die in die Abwägung eingestellt sind.

Um die Investitionstätigkeit im Wohngebiet Döla – Ost nicht zu blockieren, wurde für dieses Gebiet am 22.08.2005 die Planreife erklärt.

Ein Erschließungsvertrag ist geschlossen. Die Vermarktung im Teilbereich 3 wurde begonnen.

Übersichtsplan mit Darstellung der Abgrenzung der Teilbereiche



ohne Maßstab

Kartenunterlage: Amtlicher Stadtplan der Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten

1.18 Gegenstand der Abwägung (erneuter Abwägungsbeschluss)

Da der Stadtrat der Stadt Halle in seiner 24. Tagung am 23.10.1996 über die bis dahin geäußerten Bedenken und Anregungen entschieden hatte, ist ein Abwägungsbeschluss nur über die danach vorgetragenen Anregungen erforderlich.

2. Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1 Träger öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht haben bzw. keine Stellungnahme abgegeben haben

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Betrieb Abwasser
Stellungnahme vom 16.06.2004
- Regierungspräsidium Halle als
Obere Landesplanungsbehörde, Dezernat 32,
Obere Fachbehörde für Agrarstruktur, Dezernat 42,
Obere Forstbehörde, Dezernat 44
Stellungnahme vom 28.05.1999
- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung
Stellungnahmen vom: 23.04.1999 und 15.07.2004
- Bundesagentur für Arbeit
- Envia Mitteldt. Energie AG
Stellungnahme vom: 07.07.2004
- Handwerkskammer Halle
- Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau
Stellungnahme vom: 19.07.2004
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
Stellungnahme vom: 29.07.2004
- Landesamt für Umweltschutz
Stellungnahme vom: 21.07.2004
- Landesforstbetrieb
Stellungnahme vom: 21.07.2004
- Landkreis Saalkreis
Stellungnahme vom: 05.07.2004
- Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt
- Polizeidirektion Halle
Stellungnahme vom: 26.07.2004

- Regionale Planungsgemeinschaft Halle
Stellungnahme vom: 06.07.2004
- Stadtwirtschaft GmbH Halle
- Straßenbauamt Halle
Stellungnahme vom: 06.07.2004

2.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen, jedoch ohne abwägungsrelevante Anregungen

Die nachfolgenden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange enthalten keine Anregungen, die eine Abwägung erforderlich machen. Die Stellungnahmen werden - soweit erforderlich mit einer Erläuterung - zur Kenntnis gegeben. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.2.1 Energieversorgung Halle GmbH

Stellungnahmen vom: 14.04.1999 und 27.02.2004

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Zustimmung, Hinweis auf erf. Erschließungsleistungen in Abstimmung mit EVH

2.2.2 Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Wasserversorgung

Stellungnahmen vom: 16.02.2004 und 22.07.2004

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Hinweise auf die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 innerhalb des Plangeltungsbereiches und das Erfordernis eines Erschließungsvertrages mit der HWA.

Erläuterung:

Die Trinkwasserleitung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ein Erschließungsvertrag des Vorhabenträgers mit der HWA liegt inzwischen vor.

2.2.3 Hallesche Wasser – und Abwasser GmbH

Stellungnahme vom 18.07.2005 und 15.08.2005

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

In der Stellungnahme vom 18.07.2005 verlangte die HWA, Bereich Abwasser auf Grund des Wegfalls der Entwässerungsmulden zwischen Elbestraße und Agnes-Gosche-Straße einen Nachweis, mit welchen baulichen Einrichtungen dieser Retentionsraum kompensiert wird, bzw. dass das vorhandene Regenrückhaltebecken unter Einhaltung der genehmigten Einleitmenge von Niederschlagswasser in den Hechtgraben, der hydraulischen Belastung aus dem Bebauungsplangebiet 37 genügt.

Die daraufhin vom Erschließungsplanungsbüro übergebene hydraulische Berechnung über die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem 2. und 3. Bauabschnitt wurde von der HWA geprüft und bestätigt. Unter Einhaltung der der Berechnung zu Grund liegenden Bedingungen (ein Teil des Niederschlagswassers wird der Stadforststraße zugeleitet, bauliche Umsetzung einer Einleitdrosslung auf 10l/s) wird der Planänderung zugestimmt.

Erläuterung:

Auf die bauliche Umsetzung hat die HWA beim Abschluss des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger und bei der Kontrolle der Bauausführung unmittelbar den notwendigen Einfluss.

2.2.4 HAVAG

Stellungnahme vom: 13.07.2004

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Hinweis darauf, dass keine Buslinie in der Agnes-Gosche-Straße mehr vorgesehen wird.

Erläuterung:

Da die Führung von Buslinien nicht nach § 9 BauGB festgesetzt werden kann, ist sie nicht unmittelbar abwägungsrelevant. Der in der Entwurfsbegründung noch enthaltene Hinweis auf die mögliche Einrichtung einer Buslinie nach früherem Planungsstand wurde entfernt.

2.2.5 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Stellungnahme vom: 11.08.2004

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden.

2.2.6 Landesverwaltungsamt

Stellungnahme vom: 28.07.2004 mit Ergänzungen vom 16.08.2004 u. 26.10.2004

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:

Die Obere Abfallbehörde weist auf die Altlastenfläche „Ehemaliges Gaswerk Dölau“ hin.

Die Obere Immissionsschutzbehörde weist auf die besondere Schutzwürdigkeit eines möglichen Seniorenwohnheims auf dem Grundstück des ehem. Gaswerks hin.

Die obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerlastverkehr gibt den Hinweis, dass die für die Erteilung von Baugenehmigungen zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken, die eine Höhe von 100m überschreiten, bzw. mit einer Höhe von mehr als 30m auf natürlichen oder künstlichen Erhebungen, sofern die Bodenerhebungen mehr als 100m aus der umgebenden Landschaft herausragen, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen darf.

Erläuterung:

Die Altlastenfläche wird durch Teilung des Plangeltungsbereichs aus dem Teilbebauungsplan 37.1 herausgenommen und als Teilbebauungsplan 37.2 im Verfahren weitergeführt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind die vorhandenen Bodenbelastungen sanierbar.

Bauwerke, die die von der Luftfahrtbehörde genannte Höhe erreichen sind auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

2.2.6 Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt

Stellungnahme vom: 24.10.2001

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Hinweise auf die Meldepflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

3. Abwägung der Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern

3.1 Frau Mettendorf

Gesprächsnotiz vom: 23.03.1999

Anregung(en):

Frau Mettendorf ist Miteigentümerin der Grundstücke Lettin, Flur 4, Flurstück 7/3 (neue Flurstücksbezeichnung 7/11). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Grünzuges, außerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches. Frau Mettendorf verlangt eine Bauflächenausweisung auch für dieses Grundstück.

Da das Grundstück in einem Bereich liegt, der vor 1990 für die Erweiterung des Stadtteils Heide-Nord vorgesehen war, ist diese Fläche nach Auffassung von Frau Mettendorf Bauerwartungsland. Mit der Einbeziehung ihres Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hätte nach Auffassung von Frau Mettendorf ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden müssen mit dem Ziel, die Eigentümer im Bereich des Grünzuges zu entschädigen. Frau Mettendorf ist nicht daran interessiert, Ihr Grundstück im Eigentum zu behalten. Sie fordert eine Übernahme zu einem angemessenen Preis (20 DM/qm).

Frau Mettendorf erhebt Einspruch gegen die geplante Umverlegung des Schachtgrabens. Das Flurstück des Schachtgrabens war Teil ihres Grundstücks, der Verkauf dieses Grundstücks von der Treuhand an die SÜBA war nach Ansicht von Frau Mettendorf rechtswidrig.

Der Schachtgraben verlief früher verrohrt über das Grundstück. Frau Mettendorf weist darauf hin, dass der südliche Teil ihres Grundstücks nicht mehr zugänglich ist, wenn das Teilstück des neuen Schachtgrabens zwischen Elbestraße und Lettiner Straße fertiggestellt ist.

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

Frau Mettendorf hatte schon mit Beginn des Planverfahrens, erstmals am 08.04.1993, vorgetragen, dass Sie den Erwerb ihres Grundstücks durch den Vorhabenträger zum Preis von Bauerwartungsland oder aber die Einbeziehung in ein Umlegungsverfahren verlangt. Der Stadtrat hat darüber am 23.10.1996 in dem Sinne entschieden, dass das Grundstück in einem Gebiet liegt, dass aus ökologischen Gründen nicht bebaut werden kann und auch nicht in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden kann. Über diesen Belang ist keine neue Entscheidung des Stadtrates erforderlich. Die Anregung, den Schachtgraben nicht umzuverlegen wird erstmals vorgetragen.

Hierzu ist folgendes auszuführen:

Die Umverlegung des Schachtgrabens wird im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich, als Planungsziel zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Sie wurde nicht festgesetzt, da hierzu bis zur BauGB-Novelle 1998 keine Rechtsgrundlage nach § 9 BauGB bestand. Auch nach der BauGB-Novelle, die erstmalig eine Festsetzungsmöglichkeit von Flächen für die Wasserwirtschaft auch für solche Flächen vorsah, für die Regelungen nach Wasserrecht getroffen werden können, bleibt der Vorrang der Fachplanung gegenüber den Festsetzungen eines Bebauungsplans bestehen. Die planerische Ausgestaltung einer Umverlegung des Schachtgrabens wird somit erst in einem Planfeststellungsverfahren festgeschrieben. In diesem Verfahren sind die betroffenen Eigentümer zu beteiligen und ihre Belange (zum Beispiel die Gewährleistung des Grundstückszugangs) angemessen zu berücksichtigen. Die Anregung, den Schachtgraben nicht umzuverlegen bedarf damit keiner Abwägungsentscheidung im Bebauungsplanverfahren, da die Umverlegung in diesem Verfahren nicht festgesetzt wird.

Entscheidungsvorschlag:

Eine Abwägung über die vorgetragenen Anregungen ist nicht erforderlich

3.2 Herr Manfred Stange

Gesprächsnotiz vom: 18..02.2004

Anregung(en):

Herr Stange trug folgende Anregung mündlich zur Niederschrift vor. Herr Stange befürchtet, dass durch die Verlängerung der Ellen-Weber-Straße nach Westen das Höhenniveau der Straße geändert und durch einen festgesetzten Baum vor seinem Grundstück und eine mögliche Anlage von Parkplätzen eine Zufahrt zu seiner Garage nicht mehr gewährleistet ist. Herr Stange regt an, diese Fragen rechtzeitig zu klären.

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

Das betroffene Grundstück Ellen-Weber-Straße 84 wird durch den bereits bis zum Jahr 2000 ausgebauten Abschnitt der Straße erschlossen. Der festgesetzte Baum vor dem Grundstück ist vorhanden. Änderungen des Höhenniveaus und die Anlage von Parkplätzen im Bereich der Grundstückszufahrt sind technisch nicht sinnvoll und wurden auch im Zuge des im Jahr 2004 erfolgten weiteren Straßenausbaus nicht vorgenommen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird mit der oben stehenden Begründung berücksichtigt.

3.3 Herr Dr. Norbert Arnold und 11 weitere Anwohner/innen

Schreiben vom: 17.06.2004 und 02.07.2004

Anregung(en):

Herr Dr. Arnold regt an, den Anschluss des vorhandenen Fußweges von der Ellen-Weber-Straße zur Elbestraße mit einer Treppe oder Rampe auszubauen.

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Wegefläche wird zum Ausdruck gebracht, dass es Absicht der Planung ist, den Bürgern die Möglichkeit zu schaffen, von der Ellen-Weber-Straße aus fußläufig zur Elbestraße zu gelangen. Es wurde aber nicht sichergestellt, dass diese Wegeverbindung auch tatsächlich vom Erschließungsträger gebaut wird. Dadurch entstand für die Stadt die Verpflichtung, auf eigene Kosten das fehlende Teilstück der Wegeverbindung im Bereich der südlich der Elbestraße vorhandenen Böschung herzustellen. Aus Platzgründen wurde auf die Herstellung einer Rampe verzichtet, es sollte aber zumindest eine Treppenanlage gebaut werden.

Die entsprechende Maßnahme wurde vom FB 66 Tiefbau umgesetzt. Die Treppe steht den Bürgern zur Benutzung zur Verfügung.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wurde berücksichtigt.

3.4 Dipl.-Ing. Ingolf Matschey

Schreiben vom: 30.07.2004

Anregung(en):

Herr Matschey regt an, das Grundstück Stadtforststraße 99 (westlicher Eckbereich Agnes-Gosche-Straße) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, um hier eine Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen. Der Antrag wird damit begründet, dass das Grundstück unmittelbar an den Plangeltungsbereich und die dort festgesetzte Straße angrenzt. In der Straße sind alle Versorgungsmedien verlegt. Der damalige Investor im Teilbereich 1 hatte mit dem Grundstückseigentümer Absprachen getroffen, die zur Folge hatten, dass im nördlichen Teil des Grundstücks Stadtforststraße 99 planungs- und katasterrechtliche

Änderungen im Jahr 1996 abgestimmt und umgesetzt wurden. Die Absprachen beinhalteten auch die Möglichkeit der Bebauung entlang der Straße..

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

Im Augenblick und auf absehbare Zeit besteht kein Bedarf, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern und weiteres Wohnbauland auszuweisen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird mit der oben stehenden Begründung nicht berücksichtigt.

3.5. Herr Matthias Gürtler

Schreiben vom 14.06.2005

Anregung(en):

Herr Gürtler trug folgende Einwendungen bzw. Anregungen zur Planung vor.

- Die geplante ringartige Weiterführung der Agnes-Gosche-Straße bedarf einer grundsätzlichen Überprüfung. Die Straßenanbindung belastet die ohnehin belasteten Stadforststraßen-Grundstücke über Gebühr. Die Zahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten im Gebiet des Bebauungsplanes ist mit der Überplanung für den neuen Vorhabenträger von 60 auf 36 Einheiten deutlich gesunken.
- Die geplante Straßenanbindung selber sieht eine zusätzliche Spur für Linksabbieger vor, der nicht zugestimmt werden kann. Das sich verstärkende verkehrsbedingte Bremsen und Anfahren an der Einmündung Agnes-Gosche-Straße / Stadforststraße sowie eine geplante Bushaltestelle im selben Bereich lassen nur negative Auswirkungen vermuten.
- Eine Zuwegung von der Stadforststraße auf das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes muss gewährleistet sein.
- Eine Zuwegung von der Agnes-Gosche-Straße bedarf einer klaren Regelung der Überfahrtsrechte über ein fremdes Grundstück.
- Eine Nutzung eines Teil des Grundstücks für Straßenbaumaßnahmen (Ausbau Knoten Stadforststraße) kann bis zur restlosen Klärung aller Sachfragen nicht zugestimmt werden.
- Gewünscht wird eine Zusage, dass Herr Gürtler im Falle des Ausbaus der Agnes-Gosche-Straße zu Straßenausbaukosten oder sonstigen Kosten nicht herangezogen wird.
- Unter Punkt 1.3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Einschränkungen vorgenommen. Dem grundsätzlichen Ausschluss der Wohnnutzung im Erd- und Kellergeschoss wird nicht zugestimmt.
- Der grundsätzlichen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss entsprechend den Festlegungen für Allgemeine Wohngebiete als Atelier, Künstler- oder Freiberuflerwerkstatt, Versorgungseinrichtung o.ä. wird zugestimmt und ist im Sinne von Herrn Gürtler.
- Die Einschränkung von Gartenbaubetrieben und Anlagen für Verwaltungen sind nicht nachvollziehbar.
- Die Baugrenze im Osten des Flurstücks 28/2 sollte mit der Gebäudeflucht übereinstimmen, um nicht schon im Vorfeld spätere Planungen unmöglich zu machen, ungeachtet dessen, was sich aus den Forderungen des Denkmalschutzes ergeben wird.
- Angeregt wird eine Herauslösung des Grundstücks des Gaswerks aus dem Planverfahren.

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

- Die Verlängerung der Agnes- Gosche- Straße ist von Anfang an Bestandteil des Erschließungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 37. Ein Verzicht auf eine zweite Zufahrt kommt wegen der gesamten Größe des Bebauungsgebietes nicht in Betracht. Es ist den Anwohnern der bereits bestehenden östlichen Teilstrecke der Agnes- Gosche- Straße nicht zuzumuten, dass diese auf Dauer die einzige Zufahrt in das Baugebiet bildet.
- Entgegen den geäußerten Befürchtungen dient eine Linksabbiegespur der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Durch ihre Einrichtung können die sonst unvermeidlichen Rückstauerscheinungen durch links abbiegenden Verkehr in der Stadtforststraße mit ihren negativen Auswirkungen wie erhöhter Lärm- und Abgasbelastung weitgehend vermieden werden.
- Sofern eine Zuwegung auf die Stadtforststraße wegen des Knotenausbaus entfallen muss, ist durch Erschließungsvertrag die Herstellung und rechtliche Sicherung einer ersatzweisen Zufahrt von der Agnes-Gosche-Straße sichergestellt.
- Auf die Sicherung einer zweiten Zufahrt besteht kein Rechtsanspruch, der im Bebauungsplan zu berücksichtigen wäre. Sofern aber ersatzweise eine Zuwegung von der Agnes-Gosche-Straße erforderlich wird wegen Wegfall der Zuwegung von der Stadtforststraße ist die Einräumung einer Grunddienstbarkeit durch den Erschließungsträger sichergestellt (das steht schon im obigen Punkt).
- Sofern der Knotenpunktausbau Stadtforststraße/Agnes-Gosche-Straße wie im Bebauungsplan festgesetzt erfolgen muss, und ein freihändiger Grunderwerb nicht zu Stande kommt, muss von der im Baugesetzbuch verankerten Möglichkeit der Enteignung Gebrauch gemacht werden.
- Eine Beteiligung Dritter an den Baukosten der Agnes- Gosche- Straße ist nach dem vorliegenden Erschließungsvertrag nicht vorgesehen. Zudem grenzt das Grundstück im Augenblick nicht an diese Straße, dies würde sich nur im Fall eines Flächenzuerwerbs der zwischen dem Grundstück und der Straße gelegenen, selbständig nicht bebaubaren Fläche durch den Herrn Gürtler ändern. Eine Heranziehung zu den Erschließungskosten ist wegen des zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger geschlossenen Erschließungsvertrags ausgeschlossen.
- Über die zulässige Nutzung des Grundstücks ehemaliges Gaswerk wird im Teilbebauungsplan 37.2 entschieden.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden mit der oben stehenden Begründung insofern berücksichtigt, dass negative Auswirkungen der Planung im Teilbebauungsplan 37.1 Wohngebiet Dörlau-Ost bezüglich der Nutzung des Grundstücks Gaswerk ausgeschlossen sind. Die materiellen Belange nach Sicherung der Grundstückszufahrt und Freistellung von Kostentragungen im Zusammenhang mit der erstmaligen Herstellung der Erschließung sind durch vertragliche Regelung mit dem Erschließungsträger gesichert. Eine Herauslösung des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Plangebietes soll erfolgen wegen des für dieses Grundstück noch nicht abgeschlossenen Planungsprozesses (Altlastensanierung).

4. Abwägung der Anregungen von Trägern öffentlicher

4.1 Staatliches Amt für Umweltschutz, Obere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom: 22.04.1999

Anregung(en):

Zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde bereits mehrfach Stellung genommen. Die letzte Stellungnahme wurde am 30.12.1996 abgegeben. Nach Prüfung der Änderung des Bebauungsplanes vom März 1999 wurde festgestellt, dass die Stellungnahme vom 30.12.1996 hinsichtlich des Immissionsschutzes weiterhin gültig ist. Die Bedenken werden aufrecht erhalten.

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

Das Staatliche Amt für Umweltschutz als obere Immissionsschutzbehörde hatte mit Schreiben vom 16.11.1995, 09.04.1996 und 11.09.1996 Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen.

Diese wurden am 23.10.1996 abgewogen, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Das Regierungspräsidium hat den Bebauungsplan am 22.04.1997 mit einer Maßgabe und einer Auflage genehmigt. Die Maßgabe und die Auflage betrafen die Festsetzung einer *Fläche für Landwirtschaft* (diese sollte in die Festsetzung einer *Fläche für Grünland* geändert werden), eine im Plangebiet vorhandene Porphyrkuppe sollte als Biotop festgesetzt werden. Bezüglich der Festsetzungen zum Schallschutz gab es keine Auflagen durch das Regierungspräsidium, die obere Genehmigungsbehörde hat damit die vom Stadtrat vorgenommene Abwägung bestätigt.

In der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde, Referat 402, mit Datum vom 26.10.2004 und unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 28.07.2004 werden die in den vorangegangenen Stellungnahmen vorgetragenen Bedenken als ausgeräumt bezeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Seniorenwohnheimes die besondere Schutzwürdigkeit solcher Bereiche zu berücksichtigen ist.

Entscheidungsvorschlag:

Eine nochmalige Abwägung der Sachverhalte zum Immissionsschutz ist nicht erforderlich.

4.2 Regierungspräsidium Halle, Obere Naturschutzbehörde, Dezernat 47

Schreiben vom: 28.05.1999

Anregung(en):

In einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle vom 28.05.1999 wird durch die obere Naturschutzbehörde, Dezernat 47, geäußert, dass die Fläche des zukünftigen Regenwasserrückhaltebeckens teilweise als §30 Biotop besonders geschützt ist. Diese Biotopflächen sind in der Planung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen und sollen nicht in Anspruch genommen werden. Gegebenenfalls ist eine Ausnahme nach § 30 Abs.5 oder Befreiung nach § 44 NatSchG LSA der Naturschutzbehörde notwendig.

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 28.07.2004 als Nachfolgebehörde des Regierungspräsidiums sind Belange der Oberen Naturschutzbehörde durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Die zuvor geltend gemachten Anregungen werden aufgrund dieser letztgültigen Stellungnahme als gegenstandslos angesehen. Eine Abwägung ist hierzu nicht mehr erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Eine nochmalige Abwägung ist nicht erforderlich.

4.3 Regierungspräsidium Halle, Obere Wasserbehörde, Dezernat 45

Schreiben vom: 28.05.1999

Anregung(en):

Von der Oberen Wasserbehörde, Dezernat 45, wird darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, dass der Schachtgraben umverlegt werden soll, dass aber die Umverlegung eines Gewässers der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bedarf.

Begründung zum Entscheidungsvorschlag:

Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 28.07.2004 als Nachfolgebehörde des Regierungspräsidiums sind Belange der Oberen Behörde für die Wasserwirtschaft durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Die zuvor geltend gemachten Anregungen werden aufgrund dieser letztgültigen Stellungnahme als gegenstandslos angesehen. Eine Abwägung ist hierzu nicht mehr erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.