

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05496**
Datum: 18.01.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	10.01.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	31.01.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 88.2 Gießereidreieck - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 88.2 Gießereidreieck wird, zugestimmt.
2. 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

Abwägungsbeschluss

1. STAND DES VERFAHRENS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 88, in dessen Geltungsbereich sich der Teilbebauungsplan 88.2 befindet, wurde am 25.11.1995 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen.

Der 1. Entwurf des Teilbebauungsplanes wurde am 22.07.1998 vom Stadtrat beschlossen und in der Zeit vom 29.10. bis 30.11.1998 ausgelegt. Auf Grund des zeitlichen Abstandes zur 1. Offenlage und wesentlicher Änderungen der Inhalte für Teile des Bebauungsplanentwurfes wurde am 25.05.2005 der erneute Offenlagebeschluss durch den Stadtrat gefasst. Die Offenlage fand vom 23.06. bis 25.07.2005 statt. Parallel wurde eine umfassende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“. Am 05.09.2002 ist auf Grundlage des § 142 Abs. 6 BauGB mit der Amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) die Sanierungssatzung der Stadt Halle (Saale) für das Sanierungsgebiet in Kraft getreten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes machen keine Veränderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erforderlich.

2. STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST

Mit Schreiben des Fachbereiches 61, Stadtentwicklung und Stadtplanung, vom 01.06.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2.1. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Straßenbauamt Halle
Handwerkskammer Halle
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen – Anhalt
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
Jüdische Gemeinde zu Halle
Katholische Kirche Probsteipfarrramt

2.2. Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten :

2.2.1. Energieversorgung Halle GmbH:

Schreiben vom 04.07.2005

2.2.2 Envia Mitteldeutsche Energie AG, Hauptdirektion Sachsen-Anhalt:

Schreiben vom 22.06.2005

2.2.3 MITGAS GmbH:

Schreiben vom 24.06.2005

2.2.4 VNG- Verbundnetz Gas AG

Schreiben vom 17.06.2005

2.2.5 Hallesche Wasser und Abwasser GmbH

Bereich Abwasser

Schreiben vom 01.07.2005

2.2.6 Hallesche Wasser und Abwasser GmbH

Bereich Wasser

Schreiben vom 20.06.2005

2.2.7 Hallesche VerkehrsAG:

Schreiben vom 22.06.2005

2.2.8 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Schreiben vom 06.07.2005

2.2.9 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Schreiben vom 06.07.2005

2.2.10 Landesamt für Umweltschutz

Schreiben vom 07.07.2005

2.2.11 Landesamt für Verbraucherschutz

Schreiben vom 04.07.2005

2.2.12 Polizeidirektion Halle

Schreiben vom 20.07.2005

2.2.13 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

- Obere Landesplanungsbehörde
- Obere Abfallbehörde
- Obere Immissionsschutzbehörde
- Obere Behörde für Wasserwirtschaft
- Obere Behörde für Abwasser
- Obere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 11.07.2005

2.2.14 Regionale Planungsgemeinschaft

Schreiben vom 06.07.2005

2.2.15 Evangelisches Kreiskirchenamt

Schreiben vom 07.07.2005

2.2.16 Neuapostolische Kirche

Schreiben vom 10.06.2005

2.2.17 Staatshochbauamt Halle, Landesbetrieb Bau

Schreiben vom 22.06.2005

2.2.18 Stadtwirtschaft GmbH Halle

Schreiben vom 20.06.2005

3. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1. Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 27.06.2005:

Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom auf Privatwegen
gem. §9 (1) Nr. 21 BauGB

Entscheidungsvorschlag:

*Die Anregung wird mit folgender Begründung **nicht** berücksichtigt:*

Zusätzlich zu den Leitungsrechten innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist die Eintragung von Leitungsrechten gem. §9 (1) Nr. 21 BauGB für den Bereich der privaten Grünflächen erfolgt. Damit ist die Erschließung der Baufelder ausreichend gesichert. Die innere Erschließung der Baufelder muss in Abstimmung mit den Eigentümern erfolgen.

3.2. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 16.06.2005:

- Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes gem. §1 (10) BauNVO für das Armaturenwerk
- Kein großflächiger Einzelhandel auf die MI-Flächen

Entscheidungsvorschlag:

*Die Anregungen werden mit folgender Erläuterung **nicht** berücksichtigt:*

- *Der Bereich des Armaturenwerkes ist GE gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten wurden durch die Festsetzung der IFSP geregelt. Die zusätzliche Ausweisung des erweiterten Bestandschutzes ist unnötig.*
- *Großflächiger Einzelhandel ist innerhalb von MI- Gebieten nicht zulässig, sondern Bedarf der Ausweisung eines SO- Gebietes.*

3.3. Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, Obere Luftfahrtbehörde für den großraum und Schwerverkehr (Referat 307) vom 11.07.2005:

Widmung der Verlängerung der Südstraße als öffentliche Verkehrsfläche

Entscheidungsvorschlag:

*Die Anregung wird mit folgender Erläuterung **nicht** berücksichtigt:*

Die Verlängerung der Südstraße ist ausschließlich als Fuß- und Radweg vorgesehen. Dafür reicht die Sicherung des Geh- und Fahrrechtes gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB aus. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Turmstraße und der Liebenauer Straße, die innere Erschließung ist privat.

4. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN VON BÜRGERN

4.1 Stellungnahme Rechtsanwältin Barbara Hille in bevollmächtigter Vertretung von Herrn Sindel

Weiner (als Eigentümer betroffen):

1. Anlass der Planung:

Anlass ist die Erweiterung des Armaturenwerkes, die nach §34 BauGB nicht zulässig wäre. Dies vor allem deswegen, weil sich das Vorhaben des Armaturenwerkes eben nicht in nach der Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Gebiet ist im FNP als allgemeines Wohngebiet und Grünfläche gekennzeichnet. Eine Nutzung des Geländes wäre vor diesem Hintergrund ausgeschlossen, wenn nicht das Unternehmen Bestandschutz genießen würde.

Soweit ergänzend dazu die Planung auch dem Zwecke der Sicherung einer städtebaulich gewünschten Nutzung der an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden Brachfläche zu dienen vermag, ist davon auszugehen, dass dieser Zweck auch ohne den vorliegenden Plan erreicht werden kann. Eine Notwendigkeit zur Zementierung der aus Gründen des Bestandschutzes zu tolerierenden bestehenden gewerblichen Nutzung besteht deshalb jedoch nicht. Vor allem aber ist eine Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung hierfür weder erforderlich, noch gewünscht.

Festzuhalten ist daher, dass die Bepanung des Grundstückes des Armaturenwerkes und die nur daraus entstandenen Bindungen der Nutzung der umliegenden Grundstücke ausschließlich den Interessen des Armaturenwerkes dienen.

Es stellt sich daher schon die Frage, ob eine Bebauungsplan überhaupt zur Wahrung der Interessen eines einzelnen Eigentümers aufgestellt werden kann, zumal dieser Bebauungsplan nur dieses Grundstück und die unmittelbaren Nachbargrundstücke umfasst. Es ist nicht nur erkennbar, inwieweit überhaupt die Interessen der anderen

Grundstückseigentümer und -nutzer auf der jeweils anderen Straßenseite der anliegenden Straßen in die Abwägung einbezogen wurden.

Abwägungskriterien

Aus der Tatsache, dass hier die Belange eines störenden, bestehenden Betriebes dem Interesse der Anlieger in einem allgemeinen Wohngebiet gegenüberstehen, ist die städtebauliche Konfliktlage offensichtlich. Es ist jedoch nicht ersichtlich, ob die bestehende Konfliktlage einen bauplanerischen Eingriff erfordert, oder nur die geplante Erweiterung des Betriebes. Die Nutzung des Gewerbeobjektes ist unter keinem denkbaren Gesichtspunkt gefährdet. Das in die Abwägung einzubeziehende Interesse des Armaturenwerkes ist daher allenfalls das an der Intensivierung der Nutzung der anliegenden Grundstücke, wobei hier nur diejenigen des Grundstücks meines Mandanten beleuchtet werden soll.

Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze

Nach den heutigen Angaben soll die drei Meter hohe Lärmschutzwand nur der Abschirmung gegen die Lärmimmissionen dienen, die von dem Kfz-Verkehr auf dem an der südlichen Grenze gelegenen Parkplatz des Armaturenwerkes dienen. Hier sind die absoluten Schallschutzwerte überschritten. Nicht berücksichtigt wurde jedoch, dass durch die Aufnahme der gewerblichen Nutzung an der westlichen Grundstücksgrenze neue Lärmbelastungen entstehen, die nicht durch den Bestandsschutz der Produktionsanlagen auf der östlichen Grundstücksgrenze umfasst sind. Da die Lärmbelastungen neu in das Wohngebiet eingebracht werden, ist dies auch unterhalb der absoluten Lärmgrenzen in die Abwägung einzubeziehen und zu kompensieren. Eine solche Kompensation an der westlichen Grundstücksgrenze zur Liebenauer Str. ist überhaupt nicht erkennbar.

Die Lärmschutzwand soll direkt an der Grenze angeordnet werden, wobei auf dem Grundstück meines Mandanten ein weiterer Streifen wegen des Lärmschutzes unbebaut bleiben soll. Es ist daher festzustellen, dass die Lärmschutzmaßnahmen im Wesentlichen nicht das Grundstück treffen, von dem die Emission ausgeht sondern das zu schützende Grundstück. Da die gegenüberstehenden Interessen nur subjektive Belange der jeweiligen Grundstückseigentümer sind, sind diese als gleichwertig anzusehen. Es handelt sich jeweils um das Interesse an einer ungestörten wirtschaftlichen Nutzung der Flächen. Hierbei ist im Ergebnis ausschließlich zu Lasten meines Mandanten verfahren worden. Dessen Grundstück ist auf der gesamten Breite entlang dem Armaturenwerk nicht mehr bebaubar. Die Ansicht und die Belichtung eines Bauwerks im Innern des Grundstückes ist nachhaltig behindert, so dass ein Großteil des Grundstückes weder gewerblich, noch zu Wohnzwecken nutzbar ist. Da keine übergeordneten baurechtlichen Ziele diesen Eingriff erfordern, fehlt es an einer ausreichenden Begründung hierfür. Soweit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, haben diese ausschließlich auf dem Grundstück des Vorteilsnehmers stattzufinden.

Dreigeschossigkeit

Weiterhin ist die Verpflichtung zur dreigeschossigen Bauweise als weitere Maßnahme zur Gewährleistung des Schallschutzes festgelegt, wobei die Tatsache der jetzt eingeschossigen Bauweise ohne jede Beachtung blieb. Selbst wenn auf der Grundlage einer entsprechenden Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde diese Art der Bebauung der bestehenden gründerzeitlichen Prägung der Umgebung entsprechen sollte, ist doch festzuhalten, dass in der Gründerzeit selbst eine solche Bebauung eben nicht erfolgte.

Eine Notwendigkeit hierzu zum Erhalt des Gesamtzusammenhanges oder um ein gründerzeitliches Ensemble erstmals zu kreieren ergibt sich daraus nicht. Insbesondere wegen der fehlenden bauhistorischen Nachweisbarkeit mag eine Dreigeschossigkeit zwar erwünscht sein, ist jedoch nicht erforderlich. Eine Ermächtigung eines gründerzeitlichen Ensembles ist im Rahmen eines B-Planes nicht möglich. Dies geht über die rechtmäßigen Ziele eines solchen Verfahrens hinaus.

Soweit darüber hinaus so eine Nutzung des Geländes als Mischgebiet und so eine entsprechende Beplanung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes überhaupt erst ermöglicht werden soll, ist dies ebenfalls im Rahmen einer sachgemäßen Interessenabwägung unzulässig. Wieder ist darauf hinzuweisen, dass auch hier die Beplanung ausschließlich der Nutzung des Armaturenwerkes geschuldet ist. Der hiermit verbundene Konflikt mit den Festlegungen im Flächennutzungsplan wird wiederum nur auf dem Grundstück meines Mandanten aufgelöst. Dabei hat dies zur Folge, dass eine Bebauung erzwungen wird, die wegen der fehlenden Lärmabschirmung in den oberen Geschossen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewollt sein kann. Soweit eine Nutzung als Wohnraum in den oberen Geschossen planerisch vorgesehen ist, ist diese Art der Nutzung bei der Abwägung nicht ausreichend geschützt. Es wird daher ein Zustand herbeigeführt, der eben nicht den Anforderungen des § 1 BauGB entspricht und damit nicht Ziel eines städtebaulichen Ordnungsverfahrens sein kann.

weitere Kriterien

Die Begründung enthält keinen Hinweis darauf, ob weitere Immissionen zu befürchten sind. Auch ist die Verstärkung des Einflusses des Lieferverkehrs auf die Wohnbebauung nicht berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag:

*Die Anregungen werden mit folgenden Begründungen **teilweise** berücksichtigt:
Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 wird geändert, da es sich mit der örtlichen Bestimmung der Lage der Schallschutzwand auf die Grundstücksgrenze um einen im Verhältnis nicht zulässigen Eingriff in die Eigentumsrechte der an das Armaturenwerk angrenzenden Grundstücke handelt.*

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung (der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 88 erfolgte im Nov. 1995, die Offenlage des 1. Entwurfes des Teilbebauungsplanes Nr. 88.2 „Gießereidreieck“ im Nov. 1998) waren nicht die Entwicklungsabsichten des Armaturenwerkes, sondern die erforderliche Umstrukturierung des Gebiets durch das Wegbrechen der Gießerei und der damit entstandenen großflächigen Brache. Grundsätzliches Ziel war immer die Umnutzung der Brache zu einem Wohngebiet, wobei schon der Entwurf zur ersten Offenlage den Erhalt von großen Teilen des Armaturenwerkes beinhaltete. Auf Grund der Nachbarschaft mit dem Armaturenwerk und des Verkehrslärms wurden auch im ersten Entwurf Festsetzungen zu entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen formuliert. Das südlich des Armaturenwerkes gelegene Grundstück war im Entwurf der 1. Offenlage ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet mit gewerblichen Unterlagerungen im EG und 1.OG auf Grund der Lage am Wohngebietszentrum Lutherplatz geplant. Diese Festsetzung hätte allerdings u. a. zur Folge gehabt, dass sie nur mit einer wesentlichen Reduzierung der Nutzfläche des Armaturenwerkes realisierbar gewesen wäre. Die Konsequenz wäre die Schließung der Armaturenwerke gewesen, so dass diese Festsetzung auf Grund der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit überprüft werden musste. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde für das südlich des Armaturenwerkes gelegene Grundstück die Festsetzung eines Mischgebietes gewählt, die auch der Lage am Gebietszentrum Lutherplatz entspricht. Damit konnte der städtebaulichen Planung ebenso entsprochen und die Nutzungsbedingungen verbessert werden, da der ursprünglich geplante und das Grundstück zerschneidende Grünzug auf diesem Grundstück entfällt.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Gießereidreiecks Wohnbebauung mit einer gliedernden Grünachse vor. Dieser Vorgabe wurde durch die Ausweisung des Wohngebietes auf der Brachfläche, durch die Festsetzung von privaten Grünflächen in der Nord-Süd- und der Ost-West-Achse und auch durch die mit dem Bebauungsplan formulierten Schallschutzauflagen für Baumaßnahmen des Armaturenwerkes Rechnung

getragen. Die Verwaltung ist nach intensiver Prüfung der Überzeugung, dass dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen gefolgt wurde. Das Armaturenwerk hat in seiner Nutzung Bestandsschutz, der weder durch den Flächennutzungsplan noch durch den Bebauungsplan aufgehoben werden kann und auch nicht im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Halle aufgehoben werden kann. Die Verständigung auf die im Bebauungsplan genannten Schallschutzmaßnahmen ermöglicht den Bestand des mit 120 Arbeitsplätzen für die Stadt Halle bedeutsamen mittelständischen Unternehmens.

Eine Entwicklung der Brachfläche auf der Grundlage von §34 BauGB ist auf Grund der Größe und der von der Stadt angestrebten neuen innerstädtischen Wohnformen „Einfamilienhausbau“ als Doppel und Reihenhäuser nicht möglich. Eine Genehmigung nach §34 BauGB für Baumaßnahmen des Armaturenwerkes wurde auf Grund der Planungsziele des Bebauungsplanes in Kombination mit den für das Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“ beschlossenen Sanierungszielen abgelehnt.

Die für die Beurteilung der Gesamtsituation erforderlichen Schallgutachten wurden 1998 erstellt und 2005 aktualisiert. Die Ergebnisse wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde überprüft und in der Begründung des Bebauungsplanes als Bestandteil des Verfahrens dargestellt („Der Betrieb wird in einer 1998 erstellten und 2005 aktualisierten Schallimmissionsprognose unter Einhaltung der immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel (ISFP) als nicht störendes Gewerbe eingestuft. Konflikte zu einer angrenzenden Wohnnutzung werden durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ausgeschlossen. Dadurch wird gleichzeitig der künftige Entwicklungsrahmen für das Unternehmen ohne störende Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung festgelegt.“ Auszug aus der Begründung, S. 6)

Weiterer Anpassungsgrund für den Bebauungsplanentwurf war die gestiegene Nachfrage für neue Wohnformen in innerstädtischer Lage: im Ursprungskonzept war im wesentlichen Geschosswohnungsbau (Miet- bzw. Eigentumswohnungen) vorgesehen, die Änderung erfolgte jetzt zur Ermöglichung innerstädtischer Eigenheimbebauung in Doppelhäuser und Hausgruppen. Daraus wird deutlich, dass die Änderungen nicht ausschließlich dem Armaturenwerk und dessen Entwicklung dienen.

2. Abwägungskriterien

Lärmschutzwand / private Grünfläche:

Die Festsetzung eines nicht bebaubaren Streifens (i.d. Fall 8 m) an der nördlichen Grundstücksgrenze ist dann zulässig, wenn nicht die grundsätzlich zulässige Überbaubarkeit (MI GRZ 0,6) eingeschränkt wird und /oder die städtebauliche Konzeption eine nachvollziehbare Gliederung des Gebietes z.B. mit Grünstrukturen vorsieht. Das ist der Fall, da die ansonsten ausgewiesene überbaubare Fläche die maximal zulässige Grundstücksausnutzung zulässt. Die Lage des Grünstreifens entspricht dem städtebaulichen Konzept der Durchgrünung des Gebietes in Ost-West-Richtung und kann für die Anordnung von Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen genutzt werden.

Die im Bebauungsplan enthaltene Lagebestimmung für die erforderliche Schallschutzwand kann auf Grund ihrer Höhe (Abstandflächenrelevant nach BauO LSA) nicht beibehalten werden, da damit ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte der benachbarten Grundstücke erfolgt. Die Festsetzung wird demnach entsprechend geändert (s. Punkt 5). In der Umsetzung steht den Grundstückseigentümern die Möglichkeit offen, eine privatrechtliche Lösung für eine mögliche Grenzbebauung zu finden oder die erforderlichen Abstandflächen auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Dreigeschossigkeit:

Die Festsetzung der **Drei- bis Viergeschossigkeit** im Fall des südlich vom Armaturenwerk gelegenen Grundstückes ist nicht auf Grund erforderlicher Schallschutzmaßnahmen erfolgt. Dies ist in der Begründung auch nicht so dargestellt. Vielmehr ist das Ziel, im Gegensatz zur heute vorhandenen städtebaulich unbefriedigenden und ungestalteten Nutzung des betroffenen Grundstückes eine platzabschließenden Bebauung zu ermöglichen (s. Begründung S. 5: „die zum Lutherplatz orientierte mehrgeschossig geplante Bebauung bildet den nördlichen Platzabschluss und soll entsprechend der Funktion des Lutherplatzes als Wohngebietszentrum ausgebildet werden.“). Diese soll sich in das denkmalgeschützte Ensemble am Lutherplatz einfügen und muss sich demnach in Geschoßigkeit, Kubatur und Dachform an die vorhandene Bebauung anlehnen.

Dabei geht es nicht um die Vollendung eines gründerzeitlichen Planungsansatzes, sondern um die zulässigen Regelungen im Rahmen eines B-Planes zur Einfügung einer Neubebauung in die Umgebung. Als Grundlage für die Neubebauung des Grundstückes die derzeit vorhandenen Baracken zu wählen, ist städtebaulich und stadtgestalterisch nicht vertretbar.

Die Mischnutzung (also auch die anteilige Wohnnutzung) ist in das Schallgutachten eingeflossen und u.a. ein wesentlicher Grund für die IFSP im südlichen Grundstücksbereich von AWH (Teilflächen EMG 03 und 04). Insofern ist der Einwand des nicht ausreichend berücksichtigten Schutzbedürfnisses der Wohnnutzung auf dem betrachteten Grundstück nicht nachvollziehbar.

3. weitere Kriterien:

Die Begründung enthält keine Hinweise auf weitere zu befürchtende Immissionen, weil diese mit dem B-Planverfahren und den darin festgesetzten IFSP ausgeschlossen sind.

5. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG ZU VERÄNDERUNGEN DES ENTWURFES

Auf Grund der Anregung Nr. 4.1 wurden an dem Entwurf des B-Planes nach erfolgter öffentlicher Auslegung die nachstehende Veränderung 5.1 vorgenommen.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, war eine erneute Auslegung des veränderten Entwurfes nicht erforderlich. Statt dessen wurde auf der Grundlage des § 4a BauGB im Rahmen einer vereinfachten Veränderung des Bebauungsplanes den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Ergebnis ist im folgenden dargestellt:

5.1 Eingeschränkte Beteiligung zur Veränderung:

Auf Grund der unter 4.1 genannten Anregung wurde die textliche Festsetzung Nr. 5.3: „Entlang der nördlichen Grenze des GE- Gebietes ist eine 4 m hohe (Höhe über Gelände) Schallschutzwand und entlang der südlichen Grenze des GE- Gebiets ein 3,0 m hohe (Höhe über Gelände) Schallschutzwand zu errichten.“

geändert in:

„Im nördlichen Grundstücksbereich des GE-Gebietes ist eine 4 m hohe (Höhe über Gelände)

Schallschutzwand und im südlichen Grundstücksbereich des GE- Gebietes eine 3 m hohe (Höhe über Gelände) Schallschutzwand zu errichten.“
geändert.

Zu dieser Änderung wurden beteiligt:

- Armaturenwerk Halle
- Herr Sindel Weiner
- TLG Immobilien

6. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN VON BÜRGERN IM RAHMEN DER EINGESCHRÄNKTEN BETEILIGUNG GEM. §4a BauGB

6.1 Stellungnahme Rechtsanwältin Barbara Hille in bevollmächtigter Vertretung von Herrn Sindel
Weiner (als Eigentümer betroffen):

Schreiben vom 04.11.2005

Die erfolgte Änderung löst die im Schreiben vom 25.07.2005 dargestellten Konflikte nicht.

Insbesondere die Lärmschutzproblematik ist nicht gelöst.

Die Nutzbarkeit des Grundstückes des Herrn Sindel Weiner ist nach wie vor in einer Weise beeinträchtigt, die den planungsrechtlichen Geboten nicht entspricht.

Entscheidungsvorschlag:

Das Schreiben enthält keine neuen bzw. ergänzenden Hinweise / Anregungen, die über das Schreiben vom 25.07.2005 hinausgehen bzw. auf die geänderte textliche Festsetzung Bezug nehmen. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes werden daher nicht für notwendig erachtet, der Entscheidungsvorschlag unter Punkt 4.1 behält seine Gültigkeit.