



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05612**  
Datum: 29.03.2006  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	28.03.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	25.04.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.05.2006	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 88.1A ehem. VENAG - Abwägungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 88.1A ehem. VENAG 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

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 88.1 A "ehem. VENAG" Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 88.1 A ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle - Süd". Der ursprünglich abgegrenzte Teilbebauungsplan Nr. 88.1 wurde in die Teilbereiche A „ehem. VENAG“ und B „ehem. Ostzucker“ aufgeteilt. Der Teilbereich A ist Inhalt dieses Verfahrens.

- im Westen durch die östliche Grenze des Geländes des ehem. Thüringer Bahnhofs,
- im Norden durch die Straßenmitte der verlängerten Thüringer Straße
- Osten durch die Straßenmitte der Raffineriestraße bzw. der Straße Zum Heizkraftwerk,
- im Süden durch die nördliche bzw. nordwestliche Grenze der Kleingartenanlage des VENAG Gartenvereins e.V.

Für das Gebiet gelten folgende grundlegende Planungsziele:

- die Entwicklung der Flächen für gewerbliche Zwecke, insbesondere für Klein- und mittelständische Unternehmen,
- Sanierung von Gebäuden der ehemaligen Kaffeerösterei zum Kommunalen Handwerkerhof und zu einer Jugend- und Freizeitwerkstatt,
- die Einbindung der weiteren Baudenkmale im Sinne der o.g. Nutzungen,
- der Ausbau der Thüringer Straße als Verbindung zwischen Merseburger Straße und Raffineriestraße,
- die Schaffung einer Parkanlage im Bereich des ehem. Thüringer Bahnhofes und die Ausbildung einer den Park begrenzenden baulichen Kante,
- sowie die Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen in Nord - Süd Richtung auf dem Gelände des ehem. Thüringer Bahnhofs und in West - Ost Richtung in Verlängerung der aus Richtung Johannesplatz bzw. Lutherplatz kommenden Achsen.

Umfang und Qualität der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

#### **Kosten**

Der Aus- bzw. Neubau der Thüringer Straße und ihrer Anschlussknoten, die Umgestaltung des ehem. Thüringer Bahnhofs in einen Stadtteilpark sowie die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude der ehem. Kaffeerösterei zum Kommunalen Handwerkerhof und zur Jugend- und Freizeitwerkstatt wurden jeweils gemäß der geltenden Vorschriften durch den Stadtrat beschlossen. Die Finanzierung der Vorhaben erfolgte über die europäischen Förderprogramme GA und URBAN.

Weitere Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Halle nicht.

#### **Stand des Verfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle-Süd" ist am 08.11.1995 vom Stadtrat der Stadt Halle gefasst worden. Der vorliegende Bebauungsplan wurde als Bestandteil des Teilbebauungsplan Nr. 88.1 „ehem. VENAG / Ostzucker“ bearbeitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 21.11. bis 04.12.1997 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Teilbebauungsplanes Nr. 88.1 gemäß § 3 (2) BauGB mit der Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 25.05. bis 24.06.1998. Gemäß § 13 BauGB wurden

betroffene Bürger und Träger öffentlicher Belange und Bürger nochmals in der Zeit vom 09.05. bis 19.05.2000 und in der Zeit vom 02.07. bis 13.07.2001.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.1998 und vom 04.07.2001.

Nach Abwägung der Anregungen kann das förmliche Beteiligungsverfahren mit dem Abwägungs- und dem Satzungsbeschluss für den Teilbebauungsplan Nr. 88.1 A beendet werden.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung ist im Rahmen des Verfahrens erfolgt.

**Stadt Halle (Saale)**

**07.02.2006**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 88.1 A "EHEM. VENAG"  
- ABWÄGUNGSBESCHLUSS -**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

**SACHDARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG**

1. STAND DES VERFAHRENS
2. STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST
3. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
4. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN VON BÜRGERN
5. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG ZU VERÄNDERUNGEN DES ENTWURFES  
(1. VERFAHREN)
6. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG ZU VERÄNDERUNGEN DES ENTWURFES  
(2. VERFAHREN)

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 88.1 "EHM. VENAG" - ABWÄGUNGSBESCHLUSS -**

---

### **SACHDARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG**

#### **1. STAND DES VERFAHRENS**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle-Süd" ist am 08.11.1995 vom Stadtrat der Stadt Halle gefasst worden. Der vorliegende Bebauungsplan wurde als Bestandteil des Teilbepauungsplan Nr. 88.1 „ehem. VENAG / Ostzucker“ bearbeitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 21.11.1997 bis 04.12.1997 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB mit der Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 25.05.1998 bis 24.06.1998 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.06.1998 bis 28.09.1998.

Aufgrund notwendiger, die Grundzüge der Planung aber nicht berührender Veränderungen des Entwurfes nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde auf der Grundlage des § 13 BauGB im Rahmen einer vereinfachten Veränderung des Bauleitplanes in einem 1. Änderungsverfahren den betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05. bis 19.05.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der Konkretisierung der Planungen mit weiteren, die Grundzüge der Planung nicht berührenden Veränderungen des Entwurfes wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in einem 2. Änderungsverfahren erneut in der Zeit vom 02.07 bis 13.07.2000 auf der Grundlage des § 13 öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.07. bis 27.07.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Durch die unterschiedlichen Entwicklungen bezüglich der Erschließung und Vermarktung der Gebiete nördlich und südlich der Thüringer Straße wurde die Teilung des Bebauungsplanes in 88.1 A „VENAG“ und 88.1 B „Ostzucker“ beschlossen.

Nach Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen für den Teilbereich „VENAG“ eingegangen sind, kann das förmliche Beteiligungsverfahren mit dem Abwägungs- und dem Satzungsbeschluss für den Teilbepauungsplan Nr. 88.1 A beendet werden.

Dieser Bebauungsplan wurde nach der Novellierung des Baugesetzbuches vom 01.01.1998 aufgestellt und aus den Darstellungen des mittlerweile rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **2. STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG VOM 24.06.1998 BIS 28.09.1998; ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST**

##### **2.1 Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Dekanat der röm.-kath. Kirche
- Deutsche Post AG, Bau- und Immobiliencenter Mitte
- Deutsche Post AG, Direktion
- Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Leipzig
- Evang. Kreiskirchenamt, Kirchl. Bauamt Halle
- Jüdische Gemeinde zu Halle
- Landesamt für Straßenbau Sachsen - Anhalt
- Landesamt für Versorgung und Soziales

## 2.2 Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten:

- Bergamt Halle, Schreiben vom 22.06.1998
- Bundesvermögensamt, Schreiben vom 26.05.1998
- Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Schreiben vom 06.07.1998
- Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 15.07.1998
- Energieversorgung Halle GmbH, Geschäftsbereich Elektrotechnik/Stadtbeleuchtung, Schreiben vom 11.06.1998
- Energieversorgung Halle GmbH, Geschäftsbereich Gas, Schreiben vom 10.06.1998
- Energieversorgung Halle GmbH, Geschäftsbereich Fernwärme, Schreiben vom 09.06.1998
- Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 18.06.1998
- Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser, Schreiben vom 03.06.1998
- Handwerkskammer Halle, Schreiben vom 16.06.1998
- HAVAG Halle, Schreiben vom 15.06.1998
- Katasteramt Halle, Schreiben vom 15.06.1998
- Landesamt für Archäologie, Landesmuseum für Vorgeschichte, Schreiben vom 27.05.1998
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 24.06.1998
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 18.06.1998
- Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Schreiben vom 18.06.1998
- Landeskirchliche Gemeinschaft, Schreiben vom 25.06.1998
- Landratsamt Saalkreis, Schreiben vom 05.06.1998
- MEAG Hauptverwaltung, Schreiben vom 24.06.1998
- Oberfinanzdirektion Magdeburg, Schreiben vom 08.06.1998
- Regierungspräsidium Halle, Obere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 05.08.1998
- Regierungspräsidium Halle, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 05.08.1998
- Regierungspräsidium Halle, Dezernat Forstwirtschaft, Schreiben vom 05.08.1998
- Regierungspräsidium Halle, Obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.08.1998
- Staatliches Amt für Umweltschutz, Abt. Abfall/Altlasten, Schreiben vom 26.08.1998
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 22.06.1998
- Stadtwirtschaft GmbH Halle, Schreiben vom 26.06.1998
- Straßenbauamt Halle, Schreiben vom 03.06.1998

In den Stellungnahmen enthaltene Hinweise, z.B. zu Anschlusspunkten an Versorgungsnetze oder zu gesetzlichen Bestimmungen usw., sind bei der Ausführungsplanung zu beachten bzw. im Bauantrag nachzuweisen. Dieses gilt auch für die Hinweise, die in den unter Punkt 3 und 5 aufgeführten Stellungnahmen über die abwägungsrelevanten Anregungen hinaus enthalten sind.

## 3. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DER BETEILIGUNG VOM 24.06.1998 BIS 28.09.1998

### 3.1 Stellungnahme der Energieversorgung Halle GmbH, Geschäftsbereich Technische Dienste, Schreiben vom 16.07.1998 (16.03.1998)

#### **Inhalt:**

*Die Trafostation an der Raffineriestraße auf dem Gelände der ehem. VENAG ist auch weiterhin erforderlich.*

#### **Entscheidungsvorschlag:**

- Die Trafostation wird berücksichtigt.

### 3.2 Stellungnahme der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser, Schreiben vom 02.09.1998

#### **Inhalt:**

*Die abzuleitende Regenwassermenge ist auf 100 l/s\* ha (bezogen auf die an das Kanalnetz angeschlossene Fläche) zu begrenzen.*

**Erläuterung:**

Die textlichen Festsetzungen werden durch eine entsprechende Einschränkung ergänzt.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung wird mit o.g. Erläuterung berücksichtigt.

**3.3 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle - Dessau, Schreiben vom 24.06.1998****Inhalt:**

- Die Festsetzung der immissionsbezogenen Flächenschalleleistungspegel (IFSP) muss überprüft werden; Zurücknahme der Pegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 z.T. deutlich unterschreiten, da es sich um einen insgesamt erheblich vorbelasteten Bereich mit vorhandenem Gewerbe und Hauptverkehrsstraßen handelt; die Stadt Halle muss hier ihren Abwägungsspielraum nutzen.*
- Eine Festsetzung von IFSP ist nicht nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB möglich.*
- In der Planzeichenerklärung sind im Gegensatz zu der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen eingeschränkte Gewerbegebiete statt nur Gewerbegebiete aufgeführt.*

**Erläuterung:**

zu a) Die immissionsbezogenen Flächenschalleleistungspegel stellen auf das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen ab; aus Immissionsschutzgründen wird vorausgesetzt, dass die Schallemissionen gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt sind, was jedoch meist nicht der Nutzung und Belegung einer Fläche entspricht, da die Schallquellen unterschiedlich und nicht vorher bestimmbar verteilt sind. Wegen der von dem Abstand abhängigen Schallausbreitung kann den Schallquellen im Inneren eines Gebietes eine höhere Schalleistung zugestanden werden als den Schallquellen am Rand des Gebietes in Nachbarschaft zu schutzwürdigen Nutzungen. Die Festsetzung wurde somit aus folgenden Gründen vorgenommen:

- es sollen bereits vorhandene Nachbarn ebenso wie in Zukunft ansässige Nachbarn und Betroffene mit Hilfe eines kontrollierbaren Systems vor eventuell zu erwartenden Schallimmissionen geschützt werden,
- es soll über die Maximierung der Pegel auf einem Großteil der Flächen eine optimale Vermarktung zugelassen werden,
- die Aufteilung der Flächen für Gewerbetreibende soll in Bezug auf immissionsschutzrelevante Belange gerecht erfolgen können. Dabei ist zu beachten, dass die Aufteilung der Felder und die Zuordnung von Pegeln nicht statisch, sondern durchaus auf den Einzelfall bezogen noch flexibel handhabbar sind und trotzdem die vorgegebenen Orientierungswerte eingehalten werden.

Weiterhin beziehen sich die Vorgaben fast ausschließlich auf den Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, so dass die Einhaltung in den meisten Fällen unproblematisch sein dürfte. Die Forderung, dass in einem erheblich vorbelasteten Bereich keine solchen immissionsschutzbezogenen Einschränkungen vorgenommen werden sollen, ist im Hinblick auf eine nachhaltige und verträgliche Entwicklung des Gesamtgebietes 'Altindustriestandorte Merseburger Straße' nicht vertretbar und entspricht nicht den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

zu b) Der aufgeführte Bezug wird entsprechend geändert.

zu c) Die Planzeichenerklärung wird entsprechend geändert.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung unter a) wird mit o.g. Erläuterung nicht berücksichtigt.
- Die Anregung unter b) wird mit o.g. Erläuterung berücksichtigt.
- Die Anregung unter c) wird mit o.g. Erläuterung berücksichtigt.

**3.4 Stellungnahme Polizeidirektion Halle, Gefahrenabwehrbehörde, Schreiben vom 31.07.1998****Inhalt:**

*Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche registriert (Bombenabwurfgebiet). Bei der*

*Durchführung von Tiefbauarbeiten ist mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. Eine Baubegleitung hat für bodeneingreifende Maßnahmen zu erfolgen.*

**Erläuterung:**

Die textlichen Festsetzungen werden durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung wird mit o.a. Erläuterung berücksichtigt.

3.5 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, Obere Wasser- und Abfallbehörde, Schreiben vom 05.08.1998/01.09.1998

**Inhalt:**

- a) Genauere Aussagen zur abwassertechnischen Erschließung sind erforderlich, da praktisch eine Neuerschließung notwendig wird, obwohl es sich um einen Altstandort handelt.*
- b) Die Regenwasserversickerung auf Flächen mit Altlastenverdacht ist auszuschließen.*

**Erläuterung:**

- zu a) Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes ist gesichert und mit dem Entwässerungskonzept der HWA abgestimmt. Die Entwässerung erfolgt über die Thüringer Straße bzw. Raffineriestraße im Mischsystem. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Aussagen ergänzt.
- zu b) Die textlichen Festsetzungen werden durch eine entsprechende Einschränkung ergänzt.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung unter a) wird mit o.g. Erläuterung berücksichtigt.
- Die Anregung unter b) wird mit o.g. Erläuterung berücksichtigt.

3.6 Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz, Abt. Immissionschutz, Schreiben vom 26.08.1998

**Inhalt:**

- a) Dem Gutachten zur Verkehrslärmbelastung sind für den Schienenverkehr auf den Trassen der DB AG nicht die Ist-Werte, sondern die Prognosewerte für das Jahr 2010 zugrunde zu legen.*
- b) Eine Beurteilung der Thüringer Straße ist gemäß der 16. BImSchVO erforderlich, möglicherweise besteht für die vorhandene Bebauung ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen.*
- c) Das genannte Gutachten ist entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen, die darauf aufbauenden Festsetzungen sind entsprechend zu korrigieren.*

**Erläuterung:**

- zu a) Aus Erfahrungen mit anderen Planungsverfahren ist bekannt, dass die Deutsche Bahn AG als Prognosewerte für das Jahr 2010 die maximale Durchlassfähigkeit für ihre Trassen angibt. Die in Wirklichkeit stattfindenden Zugverbindungen liegen allerdings unter dieser angegebenen Anzahl. Des weiteren ergäbe die Zugrundelegung der (höheren) Prognosewerte keine neuen Gesichtspunkte für die vorliegende Planung, da an den schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der dominierenden Straßenverkehrsimmissionen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, falls die erforderlichen Innenschallpegel nicht eingehalten werden können. Ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis des Schallschutzes wurde festgesetzt, so dass ohnehin in den auch von Schienenlärm betroffenen Bereichen konkrete Berechnungen durchgeführt werden müssen, die den jeweiligen aktuellen Stand aller Belange berücksichtigen.
- zu b) Die Beurteilung der Thüringer Straße gemäß der 16. BImSchVO ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Der Ausbau der Thüringer Straße wurde mit den prognostizierten Pegelwerten berücksichtigt, alle weiteren erforderlichen Schritte erfolgten im Zuge der Ausführungsplanung bzw. parallel zu Straßenbau- und -öffnung.
- zu c) Aus o.a. Gründen erfolgt keine Überarbeitung des Gutachtens und keine Korrektur der entsprechenden Festsetzungen.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregungen unter a), b) und c) werden mit o.g. Erläuterung nicht berücksichtigt.

3.7 Stellungnahme Staatliches Amt für Umweltschutz, Wasserrechtlicher Vollzug und Fachbehörde,  
Schreiben vom 26.08.1998

**Inhalt:**

*Zur Minimierung des Regenwasserabflusses sollte u.a. eine Begrünung von Dachflächen vorgesehen werden.*

**Erläuterung:**

Eine generelle Festsetzung von Dachbegrünung für diese Gewerbegebiete behindert eine flexible Entwicklung dieser Gebiete und stellt eine unverhältnismäßig enge Festsetzung dar, die zu hohen finanziellen Belastungen der Gewerbetreibenden führt. Weiterhin ist die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich innerhalb des Plangebietes nahezu ausgeglichen, so dass weitere Maßnahmen zur Grüngestaltung nicht zwingend erforderlich sind; eine unverbindliche Empfehlung zur Dachbegrünung wurde in die Begründung eingearbeitet.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung wird mit o.g. Erläuterung nicht berücksichtigt.

#### 4. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN VON BÜRGERN

Es liegen keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise von Bürgern vor.

#### 5. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG ZU VERÄNDERUNGEN DES ENTWURFES (1. VERFAHREN)

Aufgrund der Überprüfung des Grünordnungsplanes und der schalltechnischen Ausweisungen in Verbindung mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Fachbehörden bzw. wegen inzwischen fortgeschrittener Fachplanungen wurden an dem Entwurf des Bebauungsplanes nach erfolgter öffentlicher Auslegung die nachstehenden Veränderungen vorgenommen:

- Anpassung und damit Verringerung des Gesamtquerschnitts bzw. Änderung der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche "Thüringer Straße" im Bereich des ehem. Thüringer Bahnhofs
- Änderung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche südlich des ehem. Heizhauses der VENAG von einer Privatstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich
- Differenzierung der festgesetzten Parkplätze in P1 und P2
- Korrektur der Planzeichenerklärung bezüglich der Ausweisung von Gewerbegebieten anstelle von eingeschränkten Gewerbegebieten
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität an der Raffineriestraße gemäß dem Bestand
- Verringerung der zulässigen GRZ im Mischgebiet im Bereich der ehem. Direktorenvilla
- Geringfügige Anpassung der überbaubaren Flächen: Zurücknahme der Baumaussparung westlich der Raffineriestraße, Herausnahme des Baufensters für die Überbaubarkeit mit einer lichten Mindesthöhe zwischen zwei VENAG- Gebäuden
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Nr. 3 neu) um die Begrenzung der Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser
- Anpassung der Formulierung der Textfestsetzung (Nr. 4.1 neu) zur Versickerung von Oberflächenwasser in Bezug auf Altlastverdachtsflächen
- Änderung, Systematisierung und Anpassung der Ökologischen Bilanz inklusive der entsprechenden Textfestsetzungen und Ausführungen in der Begründung
- Umwandlung von privaten Grünstreifen in Flächen mit Pflanzbindungen und insgesamt Änderung, Systematisierung und Anpassung der Mindestbegrünung und der Pflanzbindungen inklusive der entsprechenden Textfestsetzungen (Nr. 5 neu) und Ausführungen in der Begründung



- Umwandlung der öffentlichen Grünfläche der ehem. Direktorenvilla in eine private Grünfläche
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz (Nr. 6.2) und Korrektur des Hinweises auf die entsprechende Rechtsgrundlage (Nr. 6.1 neu: bzgl. der Kontingentierung)
- Ergänzung der Planzeichenerklärung um "Sonstige Darstellungen"
- Einarbeitung von Hinweisen zu Altlasten und Bombenabwurfgebiet
- Erweiterung der Pflanzliste in der Begründung

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 § 13 BauGB im Rahmen einer vereinfachten Veränderung des Bauleitplanes den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange vom 09.05.2000 bis 19.05.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis ist im folgenden dargestellt:

#### 5.1 NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN

- Keine Nennung.

#### 5.2 KEINE ABWÄGUNGSRELEVANTEN ANREGUNGEN ÄUSSERTEN

- Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Bereich Wasser, Schreiben vom 16.05.2000
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 10.05.2000 und vom 12.05.2000
- Regierungspräsidium Halle, Obere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 01.09.2000
- Regierungspräsidium Halle, Dezernat Rechtsangelegenheiten und Liegenschaften, Schreiben vom 01.09.2000
- Regierungspräsidium Halle, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 01.09.2000
- Regierungspräsidium Halle, Obere Forstbehörde, Schreiben vom 01.09.2000
- Regierungspräsidium Halle, Dezernat Wasserrecht, Wasserwirtschaft, Abfall, Altlasten, Schreiben vom 01.09.2000
- Regierungspräsidium Halle, Obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.09.2000

#### 5.3 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- ##### 5.3.1 Stellungnahme der Halleschen Wasser- und Abwasser GmbH, Bereich Abwasser, Schreiben vom 15.05.2000

**Inhalt:**

*In der geänderten Begründung ist die in der Stellungnahme vom 02.09.1998 geforderte Festsetzung einer Begrenzung der einleitbaren Regenwassermenge nicht vollständig aufgeführt.*

**Erläuterung:**

- Durch unvollständige Zusendung der Begründung fehlte der entsprechende Text mit der betreffenden Änderung.

**Entscheidungsvorschlag:**

Wegen der bereits erfolgten Berücksichtigung ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

- ##### 5.3.2 Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, Schreiben vom 17.05.2000

**Inhalt:**

*Die Ausweisung der Werte der immissionsbezogenen Flächenschalleleistungspegel (IFSP) sollte zurückgenommen werden.*

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme entspricht dem Inhalt der alten Stellungnahme vom 24.06.1998. Es wird daher auf

die entsprechende Erläuterung an der betreffenden Stelle unter 3.3 verwiesen.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung wird mit Bezug auf die Erläuterung unter 3.3 nicht berücksichtigt.

5.3.3 Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz, Abt. Immissionsschutz, Schreiben vom 10.08.2000

**Inhalt:**

- a) *Eine Beurteilung der Thüringer Straße ist gemäß der 16. BImSchVO erforderlich, möglicherweise besteht für die vorhandene Bebauung ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen.*
- b) *Die Wohnhäuser in der Raffineriestraße sollten bei weiterer Wohnnutzung mit entsprechendem passiven Schallschutz versehen werden.*

**Erläuterung:**

- zu a) Die Stellungnahme entspricht dem Inhalt der alten Stellungnahme vom 26.08.1998. Es wird daher auf die entsprechende Stellungnahme an der betreffenden Stelle unter 3.6 verwiesen.
- zu b) Die Begründung wurde an betreffender Stelle der textlichen Festsetzungen unter 6. mit einer Festsetzung ergänzt, die Vorkehrungen zur Lärminderung bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten vorsieht.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung unter a) wird mit Bezug auf die Erläuterung unter 3.6 nicht berücksichtigt.
- Die Anregung unter b) wird mit o.g. Erläuterung berücksichtigt.

5.3.4 Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz, Abt. wasserrechtlicher Vollzug und Fachbehörde, Schreiben vom 10.08.2000

**Inhalt:**

*Zur Minimierung des Regenwasserabflusses sollte u.a. eine Begrünung von Dachflächen erfolgen.*

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme entspricht dem Inhalt der alten Stellungnahme vom 26.08.1998. Es wird daher auf die entsprechende Erläuterung an der betreffenden Stelle unter 3.7 verwiesen.

**Entscheidungsvorschlag:**

- Die Anregung wird mit Bezug auf die Erläuterung unter 3.7 nicht berücksichtigt.

## 5.4 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN VON EIGENTÜMERN

Es liegen keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise von Eigentümern vor.

## 6. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG ZU VERÄNDERUNGEN DES ENTWURFES (2. VERFAHREN)

Aufgrund der Konkretisierung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u.a. durch die Fertigstellung der Parkanlage auf dem Gelände des Alten Thüringer Bahnhofs und durch die Entwicklung des Gewerbestandortes auf dem Gelände der ehemaligen Kaffeerösterei VENAG sowie durch einige Neubewertungen wurden erneut zahlreiche Änderungen und Anpassungen dieses Bebauungsplanes nach seiner 1. Offenlage und der eingeschränkte Beteiligung gem. §13 BauGB nötig.

**Änderungen:**

- Wegfall des Pflanzgebotes PB 2 entlang des Parks auf dem Alten Thüringer Bahnhof zwischen Thüringer Straße und Heinrich-Franck-Straße.
- Ergänzung der Parkplatzes P 1 durch einen nördlich angrenzenden Stichweg sowie Änderungen der Abgrenzung dieses Parkplatzes.
- Erweiterung des Mischgebietes um die Fabrikantenvilla auf dem VENAG-Gelände mit 3,0 m Abstand südlich des Gebäudes zu Lasten der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten
- Anpassung der festgesetzten immissionsschutzbezogenen Flächenschalleistungspegel u.a. im Bereich des Kindergartens an der Straße „Zum Heizkraftwerk“.
- Änderungen der textlichen Festsetzungen unter 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen durch eine Ergänzung: Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen, die eine Mindestbreite von 2,00 m haben muss.
- Verkleinerung des Gewerbegebietes GE 1 zwischen Heinrich-Franck-Straße und Edmund-von-Lippmann-Straße und Vergrößerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P 2.
- Wegfall der gesonderten Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich im Bereich der Edmund-von-Lippmann-Straße.

### **Anpassungen**

- Verschiebung der östlichen Grenze des Parks auf dem Alten Thüringer Bahnhof entsprechend dem inzwischen vorgenommenen Ausbau entlang eines vor allem in diesem Zusammenhang gesetzten Zaunes; dadurch u.a. vor allem Verringerung aber auch Vergrößerung der angrenzenden Gewerbegebiete, einhergehend auch mit einer Verschiebung von Pflanzgeboten und Baugrenzen.
- Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche Parkanlage nördlich der Jugend- und Freizeitwerkstatt in die Fläche für Gemeinbedarf, entsprechend des inzwischen vollzogenen Ausbaues, Wegfall der beiden in diesem Bereich zum Erhalt festgesetzten Bäume; statt dessen nur Festsetzung eines Pflanzgebotes PB 1 zur Thüringer Straße hin.
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität westlich der Heinrich-Franck-Straße vor Einmündung in die Thüringer Straße entsprechend der tiefbautechnischen Erschließungsplanung und der Abstimmung mit der EVH.
- Anpassung der bereits festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität östlich der Heinrich-Franck-Straße in Höhe des Parkplatzes P1 entsprechend der tiefbautechnischen Erschließungsplanung und der Abstimmung mit der EVH.
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Gas westlich der Edmund-von-Lippmann-Straße vor Einmündung in die Thüringer Straße entsprechend der tiefbautechnischen Erschließungsplanung und der Abstimmung mit der EVH.
- Verkleinerung der Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität an der Straße Zum Heizkraftwerk nach Neubau einer Anlage direkt an der Straße entsprechend der Abstimmung mit der EVH.
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter 6. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- Neuabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche der Jugend- und Freizeitwerkstatt an der Heinrich-Franck-Straße entsprechend dem durchgeführten Ausbau.
- Wegfall von zum Erhalt festgesetzten Bäumen zwischen Heinrich-Franck-Straße und Eduard-von-Lippmann-Straße wegen des Ausbaues der Thüringer Straße.

### **Redaktionelle Änderungen**

- Austausch der veralteten Kartenunterlage gegen eine neue Fassung mit u.a. der Darstellung des Parks auf dem Alten Thüringer Bahnhof bzw. neuen Straßennamen für die festgesetzten Planstraßen.
- Austausch der veralteten Verfahrensvermerke, des Kartenvermerkes und des Deckblattes mit einem neuen Lageplan, sowie der Rechtsgrundlagen mit Ergänzungen im Rahmen einer zusätzlich eingefügten Präambel.

- Wegfall von 5.4 Erhalt und Pflege bestehenden Grüns, da bereits durch die bestehende Baumschutzsatzung ausreichend abgesichert.
- Ergänzung der bisher nur festgesetzten immissionsschutzbezogenen Flächenschalleistungspegel nachts durch entsprechende Tagwerte aufgrund der Forderungen des Staatlichen Umweltamtes.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde auf der Grundlage des § 13 BauGB eine erneute verkürzte Auslegung des veränderten Entwurfes im Rahmen einer vereinfachten Veränderung des Bauleitplanes durchgeführt. Den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom 04.07.2001 bis 27.07.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis ist im folgenden dargestellt:

## 6.1 NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN

- Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau

## 6.2 KEINE ABWÄGUNGSRELEVANTEN ANREGUNGEN ÄUSSERTEN

- Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Bereich Wasser, Schreiben vom 12.07.2001
- Regierungspräsidium Halle, Obere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 20.08.2001
- Regierungspräsidium Halle, Dezernat Rechtsangelegenheiten, Liegenschaften, Schreiben vom 13.07.2001
- Regierungspräsidium Halle, Obere Fachbehörde für Verkehr, Schreiben vom 20.07.2001
- Regierungspräsidium Halle, Obere Forstbehörde, Schreiben vom 14.07.2001
- Regierungspräsidium Halle, Dezernat Wasserrecht, Wasserwirtschaft, Abfall, Altlasten, Schreiben vom 16.07.2001
- Regierungspräsidium Halle, Obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.07.2001
- Regierungspräsidium Halle, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 21.08.2001
- Staatliches Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 10.09.2001

## 6.3 ABWÄGUNGEN VON ANREGUNGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Es gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

## 6.3 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN VON BÜRGERN

- 6.3.1 Stellungnahme des Stadtverbandes der Gartenfreunde Halle/Saale e.V., Schreiben vom 17.07.2001

### **Inhalt:**

*Vor allem in Anbetracht des Niveauunterschiedes von im Mittel ca. 4 m zwischen der Kleingartenanlage "VENAG-Halle" e.V. und dem geplanten Gewerbegebiet sollte für einen erhöhten Immissionsschutz gesorgt werden.*

### **Erläuterung:**

Im Rahmen der Festsetzung von immissionsbezogenen Flächenschalleistungspegeln (IFSP) für das Gewerbegebiet wurde die angrenzende Kleingartennutzung entsprechend berücksichtigt.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Wegen der bereits erfolgten Berücksichtigung ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.