



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05627**
Datum: 04.04.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	04.04.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	25.04.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.05.2006	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127 Wohnbebauung An der Frohen Zukunft
- Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127, Wohnbebauung An der Frohen Zukunft 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

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127
Wohnbebauung An der Frohen Zukunft
Abwägungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 2 ff BauGB aufgestellt.

Die Ausweisung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entspricht der beabsichtigten Nutzung. Somit steht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan nicht entgegen. Andere übergeordnete Planungen, die das Gebiet betreffen sind derzeit nicht bekannt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde durchgeführt. Anregungen zur Planung sind nicht vorgebracht worden.

Die Wilma Bauprojekte GmbH entwickelt einen Wohnbaustandort für 34 Eigenheime. Ein solches Vorhaben ist im Rahmen einer Baugenehmigung nach §34 BauGB nicht möglich. Deshalb ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) erforderlich.

Die Wilma Bauprojekte Berlin-Leipzig GmbH hat das Grundstück vom Land Sachsen-Anhalt sowie einen Teilbereich von der Stadt Halle(Saale) erworben. Das Grundstück war vom Land zur Errichtung als Wohnbaustandort ausgeschrieben.

Städtebauliche Ziele sind:

- Beseitigung von städtebaulichen Missständen resultierend aus den brachliegenden Gewerbeflächen.
- Aufwertung des Baugebietes durch eine dem Standort und der Umgebung angemessene Bebauung und damit Ergänzung und Abrundung des städtischen Siedlungsbereiches.
- Errichtung von Eigenheimen in unterschiedlicher Bauweise entsprechend dem anstehenden Baubedarf.
- Nutzung vorhandener Erschließungskapazitäten für den innerstädtischen Eigenheimbau. Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes innerhalb des städtischen Siedlungsbereiches durch Neugestaltung eines Teiles der Straße An der Frohen Zukunft.

Gemäß § 7 NatSchG LSA ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan aufgestellt worden.

Bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass hochwertiger Gehölzbestand erhalten wird. Nach einer Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wurden besonders schützenswerte Gehölze bestimmt, welche als zu erhaltener Baumbestand in die Planung eingeflossen sind. Der übrige Baumbestand lies sich allerdings bei der vorgesehenen Planung nicht erhalten und muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs wurde vorgeschlagen, den Straßenraum der innergebietlichen Straße bei der Neuordnung des Gebiets mittels Baumpflanzungen einen Alleecharakter zu geben.

Eine Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Das Ergebnis geht aus der Abwägung Pkt. 4.1 und der Begründung zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 hervor.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Stand des Verfahrens	2
2. Abwägung	2
2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist	2
2.1.1 Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten	2
2.1.2 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben	3
2.2 Abwägung von Anregungen Träger öffentlicher Belange und von weiteren Anregungen	3
Träger öffentlicher Belange	
2.2.1 Stellungnahme - Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 22.09. 2003	3
Anregungen von Bürgern	
2.2.2 Anregung des Herrn Mühlbach, wohnhaft in Halle (Saale), An der Frohen Zukunft 07 - im Rahmen der Offenlage am 14.10. 2003	4
2.2.3 Anregung des Herrn Hädicke, wohnhaft in Halle (Saale), Geiststraße 04 - im Rahmen der Offenlage am 15.10. 2003	5
3. Eingeschränkte Beteiligung zur Veränderung des Entwurfes	5

Anlage Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und weiterer Anregungen

1. Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 27.08. 2003 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist zuvor in der Zeit vom 29.01. 2003 bis 12.02. 2003 durchgeführt worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08. 2003 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Des weiteren wurden sie mit gleichem Schreiben über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 18.09. 2003 bis 17.10. 2003 durchgeführt.

Nach der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dieser nach § 13 BauGB geändert worden. Eine Beteiligung der Betroffenen hat stattgefunden. Die Planreife nach § 33(1) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 - Wohnbebauung An der Frohen Zukunft wurde festgestellt.

2. Abwägung

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und weitere Anregungen sind in der Anlage zur Abwägung mit Datum ihrer Stellungnahme aufgelistet. In der vorliegenden Abwägung werden die Ergebnisse der Beteiligungen und der öffentlichen Auslegung zusammengefasst.

2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
Deutsche Telekom AG	14.10. 2003
Energieversorgung Halle GmbH	18.09. 2003
Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	08.09. 2003
Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	11.09. 2003
Hallesche Verkehrs-AG	22.09. 2003
Katasteramt Halle	24.09. 2003
Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	16.09. 2003
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	12.09. 2003
Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	19.09. 2003
envia Mitteldeutsche Energie AG	12.09. 2003
Regierungspräsidium Halle	25.09. 2003
Regionale Planungsgemeinschaft	22.09. 2003
Stadtwirtschaft GmbH Halle	10.09. 2003

In den Stellungnahmen enthaltene Hinweise, z.B. zu Anschlusspunkten an Versorgungsnetze oder zu gesetzlichen Bestimmungen etc., sind bei der Ausführungsplanung zu beachten bzw. im Bauantrag nachzuweisen. Dies gilt auch für die in den unter Punkt 2.2 aufgeführten Stellungnahmen über die abwägungsrelevanten Anregungen hinaus gegebenen Hinweise.

<u>Weitere Anregungen</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
---------------------------	--------------------------

Diesbezügliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.1.2 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben

Träger öffentlicher Belange

Alle Beteiligten haben Stellung genommen.

2.2 Abwägung von Anregungen Träger öffentlicher Belange und von weiteren Anregungen

Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Stellungnahme - Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 22.09. 2003

Geologische Belange:

Die unter „Schutzgut Wasser“ (5.3) angegebenen Grundwasserstände von 2,5 – 5m unter Flur sind nicht korrekt. Die nördlich anschließende ältere Bausubstanz wird im Gefolge besonders niederschlagsreicher Phasen immer wieder von Kellervernässungen betroffen (u.a. Frühjahr 1988, aber auch zeitiges Frühjahr 2003)

In einer im LAGB vorliegenden hydrogeologischen Stellungnahme vom 7.3.88 zu diesen Vernässungsproblemen wird das Ergebnis einer Einzelmessung einer ziemlich mittig im geplanten Baugebiet stehenden Grundwassermessstelle mitgeteilt. Demnach stand hier der Grundwasserspiegel am 23.2.1988 2,56 m unter OK Rohr bzw. 1,55 m unter Gelände. Die Grundwasserstände stiegen aber in den folgenden zwei Wochen in den nächstgelegenen Kellern noch um weitere 0,2 m an.

Erläuterung :

Die erneute Überprüfung der exakten Grundwasserstände wurde unter dem Einbezug zusätzlichen Datenmaterials vorgenommen. Eine Änderung der Werte bzw. die Übernahme der schriftlichen Vermerke des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird in der Begründung zur Satzung vorgenommen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird mit o. g. Erläuterung berücksichtigt.

Bergbauliche Belange:

Es ergeht der Hinweis, dass die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaues abgeklungen sind. Bei statischen und dynamischen Belastungen als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen ungleichmäßig ablaufen.

In den Randbereichen der Abbaugelände treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf.

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden im zur Diskussion stehenden Bereich die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 2-3 m nicht überschreiten.

Erläuterung :

Im Bebauungsplan sind die Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen sowie besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen unter denen der Bergbau umgeht, bzw. umging.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Die geforderten Maßnahmen sind in der Begründung zur Satzung beschrieben. Daraus ableitend sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zu

treffen, welche den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen mittels geeigneter bautechnischer Maßnahmen begegnen. Durch spezielle Fundamentausbildungen ist zu gewährleisten, dass Tagesbrüche ohne den Einsturz des Bauwerkes oder Teilen davon überspannt werden. Die Vorkehrungen werden im Rahmen des einzureichenden Bauantrag beurteilt.

Entscheidungsvorschlag:

Der Anregung wird mit o. g. Begründung gefolgt.

Anregungen von Bürgern

2.2.2 Anregung des Herrn Mühlbach, wohnhaft in Halle (Saale), An der Frohen Zukunft 07- im Rahmen der Offenlage am 14.10. 2003

Herr Mühlbach äußerte als unmittelbarer Nachbar seine Bedenken gegenüber den im Geltungsbereich festgesetzten Gehweg, welcher im nördlichen Plangebiet entlang seiner Grundstücksgrenze verläuft. Durch diesen Weg sieht er seine Privatsphäre hinsichtlich der Lärmbelästigungen durch Jugendliche sowie durch die zunehmende Verunstaltung der Flächen durch Müll verletzt. Aus diesen Gründen fordert er den Verzicht auf den festgesetzten Gehweg.

Erläuterung :

Dieser Weg dient dem öffentlichen Interesse und soll eine Verbindung zwischen den bisherigen und neu entwickelten Wohngebieten am Landrain und der Frohen Zukunft mit den Naherholungsgebiet an den Posthornteichen bilden. Er stellt eine sinnvolle Ergänzung zum bisherigen Straßensystem dar - und führt zu einer Entkopplung zwischen Auto und Fußgängerverkehr. Da dieser Weg keine hochfrequentierte Achse darstellt, sondern vielmehr Freizeitcharakter hat, ist von keiner unzumutbaren Störung und nachteiligen Wirkung gegenüber dem Privatbesitz auszugehen. Vielmehr wird durch die Weiterführung des Gehweges über den Geltungsbereich hinaus, eine Aufwertung des bisher vernachlässigten Flurstückes vorgenommen, was auch für das gesamte Umfeld von Bedeutung ist. Im Rahmen der Herstellung des Weges wird auf eine fachgerechte Ausführung geachtet.

Dieser festgesetzte Weg entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Herrn Mühlbach berührt nicht dessen Privatbesitz.

Entscheidungsvorschlag:

Der Anregung wird mit vorgenannter Erläuterung nicht gefolgt.

2.2.3 Anregung des Herrn Hädicke, wohnhaft in Halle (Saale), Geiststraße 04 - im Rahmen der Offenlage am 15.10. 2003

Herr Hädicke beantragt als potentieller Bauherr des Reihendoppelhaus Nr. 5 bzw. des Reihendoppelhaus Nr. 3, dieses im Dachgeschoß auf der Gartenseite mit einem Traufgiebel erstellen zu lassen.

Erläuterung :

Diese Beantragung steht entgegen den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Mit den getroffenen Festsetzung zu Traufgiebeln sind im WA 1 und WA 4 jeweils nur 1 Traufgiebel mit einer Breite von max. 6m zulässig. Dieser ist bei Doppelhäusern oder Hausgruppen mittig anzuordnen. Mit dem im Gestaltungsplan festgelegten Bereichen erschöpft sich die zulässige Integration von Traufgiebeln. Die planerische Festsetzung beruht auf dem gestalterischen Ordnungsprinzip zur Begrenzung der Formenvielfalt bei Dachaufbauten.

Entscheidungsvorschlag:

Der Anregung wird mit vorgenannter Erläuterung nicht gefolgt.

3. Eingeschränkte Beteiligung zur Veränderung des Entwurfes

3.1

Aufgrund des überarbeiteten Planungskonzeptes für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach erfolgter öffentlicher Auslegung nachstehende Veränderung vorgenommen.

Die Änderung betrifft das Herausnehmen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, war eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfes nicht erforderlich. Dem Vorhabenträger in Vollmacht der potentiellen Eigentümer und dem städtischen Fachbereich 53.3.2 Umweltbezogener Gesundheitsschutz wurde auf der Grundlage des § 13 BauGB, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Träger öffentlicher Belange wurden von der Änderung nicht berührt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in den folgenden Punkten dargestellt.

Seitens des Vorhabenträgers, der Wilma Bauprojekte Berlin-Leipzig GmbH, welche die künftigen Eigentümer per Vollmacht vertritt, wurden keine Anregungen vorgebracht.

Seitens des FB 53 – Arbeitsgruppe Koordinierung Stadtentwicklung wurde zur o.g. Änderung folgende Anregungen vorgebracht.

Der Bauträger sollte entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches verpflichtet werden, in dem Wohngebiet einen Spielplatz anzulegen. Darüber hinaus sollte der Bauträger zur Pflege und Erhaltung des Spielplatzes verpflichtet werden, so dass auf den Fachbereich Grünflächen keine Unterhaltung der Fläche zukommt. Der möglicherweise eintretenden Vermüllung sollte mit einer Umplanung entgegen gewirkt werden, in dem Parkflächen auf diesem Standort angelegt werden und der Spielplatz an einem günstigeren Ort eingerichtet wird.

In einer Beratung sind die Punkte von den betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung näher beleuchtet und strittige Punkte erörtert und ausgeräumt worden. Im Ergebnis der Besprechung ist festzuhalten, dass unter allen Beteiligten die Position geteilt wird, dass die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Unterhaltung eines Spielplatzes als nicht ausreichend zu werten ist.

Eine Einigung erfolgte auf den Vorschlag, die Prüfung eines Alternativstandortes auf dem Gelände der an das Plangebiet angrenzenden Grundschule Frohe Zukunft vorzunehmen. Zielstellung ist eine mögliche Öffnung des Geländes (alternativ bis 18 Uhr).

Dieser Standort erfüllt neben der Sicherung des Schallschutzes (Abschirmung durch Schulgebäude) auch die Belange der Kinderfreundlichkeitsprüfung in Hinsicht des Einzugsbereiches der umliegenden Wohnquartiere. In diesem Zusammenhang soll erreicht werden, dass die vom Vorhabenträger bereitgestellte Summe zur Finanzierung eines weiteren Spielgerätes (Spielplatz am Mühlrain) alternativ für die Herrichtung einer Fläche im Schulgelände genutzt wird.

Falls sich der Standort als nicht realisierbar herausstellt, wird an der Finanzierung eines Spielgerätes für den Spielplatz am Mühlrain festgehalten.

Aufgrund der in Aussicht gestellten Alternativprüfung gab es die Zustimmung des FB 51(Kinder, Jugend und Familie) und des FB 53.3.2 (Umweltbezogener Gesundheitsschutz) auf den Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verzichten.

3.2

Auf Grund einer Ergänzung zum Immissionsschutz ist nach der erfolgten öffentlichen Auslegung eine Änderung am Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig. Die Änderung betrifft die Ergänzung zu den Textlichen Festsetzungen im Bezug auf die Vorkehrungen zum Schallschutz. Damit verbunden ist die Änderung des Punktes 7.3 Immissionsschutz in der Begründung zum B-Plan.

Da diese Änderung bzw. Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt, war eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfes nicht erforderlich. Der Oberen Immissionsschutzbehörde als

Träger öffentlicher Belange sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Vorhabenträger in Vollmacht der potentiellen Eigentümer wurde auf der Grundlage des § 13 BauGB, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie dem Vorhabenträger, der Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft mbH, welche per Vollmacht auch die zukünftigen Eigentümer vertritt, wurde im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung keine Anregungen vorgebracht.

**Anlage zur Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127
Wohnbebauung An der Frohen Zukunft
Auflistung der beteiligten TÖB und weiterer Anregungen**

Beteiligung	Anschreiben vom	Antwort vom	Abwägung erforderlich
a) Träger öffentlicher Belange			
Deutsche Telekom AG	29.08. 2003	04.09. 2003	nein
Energieversorgung Halle GmbH	29.08. 2003	18.09. 2003	nein
HWA GmbH, Abwasser	29.08. 2003	08.09. 2003	nein
HWA GmbH, Wasser	29.08. 2003	11.09. 2003	nein
Hallesche Verkehrs-AG	29.08. 2003	22.09. 2003	nein
Katasteramt Halle	29.08. 2003	24.09. 2003	nein
Landesamt für Archäologie	29.08. 2003	16.09. 2003	nein
Landesamt für Denkmalpflege	29.08. 2003	12.09. 2003	nein
Landesamt für Geologie und Bergwesen	29.08. 2003	22.09. 2003	ja
Landesamt für Umweltschutz	29.08. 2003	19.09. 2003	nein
envia Mitteldeutsche Energie AG	29.08. 2003	12.09. 2003	nein
Regierungspräsidium Halle	29.08. 2003	25.09. 2003	nein
Regionale Planungsgemeinschaft	29.08. 2003	22.09. 2003	nein
Stadtwirtschaft GmbH Halle	29.08. 2003	10.09. 2003	nein
b) Anregungen von Bürgern			
Herr Mühlbach, Halle (Saale)	mndl. Darlegung am: 14.10. 2003		ja
Herr Hädicke, Halle (Saale)	schriftlich am: 15.10. 2003		ja