



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05714**  
Datum: 09.05.2006  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	09.05.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	30.05.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.06.2006	öffentlich Entscheidung

**Betreff:    Bebauungsplan Nr. 123 Diakoniewerk Halle - Abwägungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 123 Diakoniewerk Halle 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

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Stand des Verfahrens</b>	<b>2</b>
<b>2. Abwägung</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist</b>	<b>3</b>
2.1.1 Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten	3
2.1.2 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben	4
<b>2.2 Abwägung von Anregungen der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange und von weiteren Anregungen</b>	<b>4</b>
<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>4</b>
2.2.1 Stellungnahme - Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt/ neu: Landesamt für Geologie und Bergwesen	4
2.2.2 Stellungnahme - Landesamt für Denkmalpflege	6
2.2.3 Regierungspräsidium Halle- als obere Landesplanungsbehörde- Dezernat 32/ neu: Landesverwaltungsamt - als obere Landesplanungsbehörde- (Referat 309)	8
2.2.4 Regierungspräsidium Halle- als obere Denkmalschutzbehörde - Dezernat 35 neu: Landesverwaltungsamt - als obere Denkmalschutzbehörde – Referat 206	9
2.2.5 Regierungspräsidium Halle- als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde neu: Landesverwaltungsamt - als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde - (Referat 401)	9
2.2.6 Staatliches Amt für Umweltschutz - als obere Immissionsschutzbehörde neu: Landesverwaltungsamt - als obere Immissionsschutzbehörde - (Referat 402)	10
<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>11</b>
2.2.7 Stellungnahme der Familie Frank	11

**Anlage** Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und weiterer Anregungen

## **1. Stand des Verfahrens**

### **Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner 21. Tagung am 23.05. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, Diakoniewerk Halle, gemäß § 2, Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen (Beschluss-Nr.III/2001/01449).

Die amtliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, Diakoniewerk Halle und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle vom 07. Juni 2001.

Der Aufstellungsbeschluss mit Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Vorentwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden nach §3(1) BauGB vom 18.06. – 13.07.2001 in der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, im 5. Obergeschoss ausgehängt.

Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 27.06.2001 in der Neumarktschule, Hermannstraße 31 eine Bürgerversammlung zum B-Plan Nr. 123 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2001 und 26.11.2003 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 beteiligt bzw. mit gleichen Schreiben über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB informiert worden.

Die Feststellung der Planreife nach § 33(2) BauGB für das Teilgebiet A (Pflegeheim Mühlweg 2-3) des Bebauungsplanes Nr. 123, Diakoniewerk Halle, wurde am 17.01.2002 festgestellt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner 48. Tagung am 26. 11. 2003 die Offenlage des Entwurfes der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 123 Diakoniewerk Halle gemäß § 3(2) Baugesetzbuch beschlossen (Beschluss-Nr. III/2003/03607).

Nach der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 19.12.2003 hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 123 in der Zeit vom 08.01.2004 bis 09.02.2004 in der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, im 5. Obergeschoss öffentlich ausgelegt. Anregungen wurden vorgebracht. Nach der Offenlage des Bebauungsplans ist dieser nach § 13 BauGB geändert worden. Eine Beteiligung der Betroffenen hat stattgefunden.

## **2. Abwägung**

### **2.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist**

## 2.2.1 Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
Arbeitsamt Halle <b>neu:</b> Bundesagentur für Arbeit	26.06.2001 <u>keine Stellungnahme</u>
Bergamt Halle <b>neu:</b> Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachs./Anh.	20.07.2001 22.02.2004
Bundesvermögensamt Halle	28.06.2001 05.12.2003
Deutsche Telekom	27.06.2001 26.01.2004
Energieversorgung Halle / <b>neu:</b> envia AG	26.07.2001 15.12.2003
Hallesche Wasser und Abwasser GmbH –Abwasser	01.07.2001 22.01.2004
Hallesche Wasser und Abwasser GmbH -Wasser	26.06.2001 <u>keine Stellungnahme</u>
Handwerkskammer Halle (Saale)	27.06.2001 <u>keine Stellungnahme</u>
Hallesche Verkehrs-AG	05.07.2001 20.01.2004
Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	18.07.2001 05.12.2003
Katasteramt Halle 15.12.2003	18.07.2001
Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	10.07.2001 20.01.2004
Landesamt für Umweltschutz	12.07.2001 13.01.2004
Staatliches Amt für Umweltschutz (läuft jetzt unter Landesverwaltungsamt)	06.08.2001 <u>in LVWA aufgegangen</u>
Polizeidirektion Halle	12.07.2001 30.12.2003
Regionale Planungsgemeinschaft	22.12.2003
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt/ <b>neu:</b> Landesamt für Verbraucherschutz	11.07.2001 22.12.2003
Stadtwirtschaft GmbH Halle (Saale)	12.07.2001 <u>keine Stellungnahme</u>

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 3 aufgeführten Stellungnahmen über die abwägungsrelevanten Anregungen hinaus gegebenen Hinweise.

## **2.1.2 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben**

### Träger öffentlicher Belange – Beteiligung vom 26.11.2003

Bundesagentur für Arbeit  
Hallesche Wasser und Abwasser GmbH -Wasser  
Handwerkskammer Halle (Saale)  
Stadtwirtschaft GmbH Halle (Saale)

Gelöscht: Staatliches Amt für  
Umweltschutz . in LVWA  
aufgegangen†

## **2.2 Abwägung und Anregungen Träger öffentlicher Belange und von weiteren Anregungen**

### **Träger öffentlicher Belange**

#### **2.2.1 Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt/ neu: Landesamt für Geologie und Bergwesen**

##### **Stellungnahme vom 12.07.2001**

##### Stellungnahme

Es ergeht die Empfehlung, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen mögliche Auswirkungen von Altlasten zu berücksichtigen, welche im Bereich des früheren Öllagers und der alten Tankstelle vermutet werden.

##### Erläuterung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlastenverdachts-fläche, die im Altlastenverdachtskataster der Stadt Halle erfasst ist.

Zu der Fläche liegt ein Gutachten der G:E:O:S Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.Oktober 1991 vor („Umweltgeologische Gefährdungseinschätzung des Tankstellenbereiches der Liegenschaft des Evangelischen Diakoniewerkes Halle >Am Mühlweg<, Eingehende Untersuchung“).

Dabei wurden hohe Konzentrationen von Kontaminationen mit aliphatischen Kohlenwasserstoffen im Bereich des früheren Öllagers (westliche Grenze des Flurstücks 22/1 zum Flurstück 36/6) festgestellt. Der Grenzwert C der sog. Hollandliste (Leitraad Bodensanierung, Niederlande, 04.11.1988) für Sanierungsbedarf wurde zum Zeitpunkt der Beprobung eindeutig überschritten. Mit ähnlich hohen Bodenkontaminationen durch Mineralöle ist im Bereich der unmittelbar südlich an das Öllager angrenzenden „alten“ Tankstelle zu rechnen.

Als Altlast einzustufen ist laut Gutachten auch der ehemalige Ascheplatz, der sich oberhalb der Stützmauer südwestlich des Gartenkrankenhauses befindet.

Die vorgenannten Flächen wurden in der Planzeichnung zum Vorentwurf als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Des Weiteren wurde der zwischen Gartenkrankenhaus und Kohleschuppen gelegene Bereich als Altlastenfläche gekennzeichnet. Hier befanden sich das Kohlefreilager und die „neue“ Tankstelle (1985-1990).

#### Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis des Geologischen Landesamt ist nicht abwägungsrelevant. Die Altlastenverdachtsfläche wurde im Bebauungsplanvorentwurf bereits gekennzeichnet. Die Altlastflächen wurden zwischenzeitlich beräumt (vgl. Erläuterung zur Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 22.01.2004).

#### **Stellungnahme vom 22.01.2004**

##### Stellungnahme

Es wird festgestellt, dass die unter 7.6.2 (Altlasten) getroffene Schlussfolgerung, dass keine Belastungen mehr mit umweltgefährdenden Stoffen mehr gegeben sind, erst berechtigt ist, wenn geklärt ist, dass Proben tatsächlich an den gleichen Stellen genommen wurden.

##### Erläuterung:

Für den 3. Bauabschnitt des Diakoniekrankenhauses liegt ein Baugrundgutachten vom 14.08.2002 vor (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen W. Bernhold/ B. Backhaus, Halle).

In dem Gutachten wird dargestellt, dass zusätzliche Rammkernbohrungen zielgerichtet an den fünf Altlastenverdachtsstellen ehemalige Neue Tankstelle, ehemalige Alte Tankstelle und Öllager, ehemaliger Schrottplatz, ehemaliger Ascheplatz und ehemaliger Schrottplatz erfolgt sind.

Die Bodenproben wurden im Chemischen Labor für Umweltanalytik Halle (Saale) untersucht. Dabei wurden keine Schadstoffkonzentrationen ermittelt, die die Bohrpunkte als kontaminiertes Gelände ausweisen. Der Gutachter empfiehlt lediglich eine fachliche Betreuung der Aushubarbeiten.

Bezüglich der Grundwasserqualität wurde festgestellt, dass *„die Mengen aller untersuchten Wasserinhaltsstoffe so gering (sind), dass die Indirekteinleiterwerte der Abwassersatzung von Halle deutlich unterschritten werden.“*

##### Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird aufgrund der in der Erläuterung gegebenen Begründung nicht gefolgt. Jedoch wird der Punkt 7.6.2 der Begründung dahingehend ergänzt, dass im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zielgerichtet die Altlastenverdachtsflächen untersucht wurden.

## **2.2.2 Landesamt für Denkmalpflege**

#### **Stellungnahme vom 13.07.2001**

##### Stellungnahme

Aus denkmalfachlicher Sicht wird angeregt, eine Baugrenze zu formulieren, die sich nur geringfügig vor der Baugrenze der Gebäude Mühlweg 1 bzw. der Gebäude Mühlweg 4-6 hält. Bezüglich des Verbinderbaues zwischen neuem Altenpflegeheim und

Walterstift ergeht der Hinweis, dass dieser Verbinder gegenüber dem Gebäude Walterstift erkennbar zurückgesetzt werden muss.

historischen

Erläuterung:

In dem B-Plan wurde in dem betreffenden Teilstück am Mühlweg 2/3 eine Baugrenze festgesetzt, die gegenüber dem damals bestehenden Gebäude um ca. 2 m zurückgesetzt wurde. Die vom Landesamt für Denkmalpflege angeregte weitere Zurücksetzung der Baugrenze etwa auf die Höhe der Nachbargebäude Mühlweg 1 bzw. Mühlweg 2-6 (Walterstift), würde bei dem geplanten Baukörper den Verlust des gesamten hochwertigen Baumbestandes auf dem Grundstück, insbesondere im rückwärtigen Bereich an der Grenze zum Nachbargrundstück Burgstraße 37a bedeuten. Eine Reduzierung des Baukörpers ist nicht möglich, da damit das gesamte Konzept und die Wirtschaftlichkeit des Pflegeheimes in Frage gestellt wird.

Der Versatz der Baugrenze um ca. 2 m gegenüber dem vormaligen Bestand ist somit als Kompromiss anzusehen zwischen den städtebaulichen und denkmalrechtlichen Belangen einerseits sowie denen des Umweltschutzes andererseits, wobei letztere auch nach §1a des Baugesetzbuches einer besonderen Berücksichtigung unterliegen. In diesem Fall nimmt der Erhalt des wertvollen Baumbestandes im rückwärtigen Bereich des neuen Baukörpers am Mühlweg 2/3 einen höheren Stellenwert gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes ein.

Die Regelung zur Gestaltung und Einordnung eines möglichen Verbindungsbaues zwischen dem Neubau und dem vorhandenen Walterstift sind nicht B-Plan-relevant. Zwischenzeitlich erfolgte dazu aber auch eine einvernehmliche Regelung des Bauherren mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Der Verbindungsbau liegt durch die Korrekturen nunmehr hinter der Baulinie des Walterstiftes, und stellt somit keine Dominanz mehr gegenüber dem benachbarten Walterstift dar.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege wird aufgrund der in der Erläuterung gegebenen Begründung nicht gefolgt.

**Stellungnahme vom 19.01.2004**

Stellungnahme

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege werden erhebliche Bedenken gegen die Erweiterung der Funktion der bestehenden auf der Südseite des Krankenhauses verlaufenden Feuerwehrezufahrt als Taxizufahrt vorgetragen, da sie eine Anordnung des Haupteingangs in dem unter Denkmalschutz stehenden Krankenhausgebäude nach sich zieht. Außerdem ist der Vorgartencharakter zu erhalten.

Es wird angeregt, die Haupteinfahrt über die Zufahrt an der Lafontainestraße oder die bestehende Pforte am Advokatenweg zu führen.

Außerdem wird vorgeschlagen, nicht nur die Oberkanten der Gebäude sondern auch Traufhöhen festzusetzen.

Erläuterung:

Die genannte Verlagerung des Haupteingangs ist Bestandteil des Bauvorhabens Funktionsstrakt 3. Bauabschnitt des Krankenhauses, zu dem bereits am 09. August 2002 eine Besprechung beim Landesamt für Denkmalpflege stattfand, an der der Landeskonservator, Herr Voß teilnahm.

In diesem Gespräch wurde empfohlen, auf eine direkte Eingangsachse zwischen Mühlweg und neuem Haupteingang mit einer dann zu schaffenden aufwendigen Treppenanlage zu verzichten. Die moderne Architekturauffassung der neuen Eingangshalle wurde begrüßt. Es wurde empfohlen, den sensiblen Übergang zu den darüber liegenden Balkons mit einer Fuge zu gestalten.

Prinzipielle Bedenken zum Vorhaben bestanden damals nicht. Es wurde empfohlen, Detailabstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Halle zu treffen. Ein Gespräch zu dem Bauvorhaben, an dem die untere Denkmalschutzbehörde teilnahm, fand ebenfalls am 09. August 2002 statt. Durch die untere Denkmalschutzbehörde wurde geäußert, dass sich der einzufügende Neubau bewusst als Werk der heutigen Zeit äußern soll, wobei besonderes Augenmerk der Eingangslösung des Bauteils C (neuer Eingang Krankenhaus) gilt. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die historischen Außenanlagen, die nach den Belangen der Gartendenkmalpflege beurteilt werden.

Die damaligen Anregungen des Landesamtes und der unteren Denkmalschutzbehörde wurden berücksichtigt. Die Verträglichkeit der Taxizufahrt mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Vorgartensatzung wurden im Planverfahren berücksichtigt und verbessert. Der Erhalt der Vorgartenzone wird mit dem gekennzeichneten Erhaltungsgebot im B-Plan berücksichtigt.

Am 19.03.2004 erfolgte eine nochmalige Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Diakoniewerk und dem Architekturbüro, bei der das bisherige Einvernehmen wieder hergestellt wurde. Eine entsprechende schriftliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.03.2003 liegt vor. Darin wird aus der Stellungnahme vom 19.01.2004 lediglich die Anregung bezüglich der Festsetzung von Traufhöhen aufrecht erhalten.

Bezüglich der vorgeschlagenen Festsetzung einer Traufhöhe ist festzustellen, dass Gebäude mit zeitgenössischer Formensprache oft mit Flachdach ausgeführt werden und somit keine Traufkante aufweisen. Deshalb ist die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen ausreichend.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege wird aufgrund der in der Erläuterung gegebenen Begründung nicht gefolgt.

**Gelöscht:** ( Ergebnis der Besprechung bei unterer Behörde auführen)¶

**Gelöscht:** zeitgemäßer

**Gelöscht:** (Vorschlag: zeitgenössischer)

**Gelöscht:** Am 19. März 2004 erfolgte eine nochmalige Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Diakoniewerk und dem Architekturbüro bei der das bisherige Einvernehmen wieder hergestellt wurde???

## 2.2.3 Regierungspräsidium Halle- als obere Landesplanungsbehörde- Dezernat 32/ neu: Landesverwaltungsamt - als obere Landesplanungsbehörde- (Referat 309)

### Stellungnahme vom 18.07.2001

Es ergeht der Hinweis, dass in der Begründung zum Bebauungsplan das Plangebiet in Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinikgebiet und Allgemeines Wohngebiet aufgeteilt ist, und im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Halle die beantragte Fläche in Sondergebiet, Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf gegliedert ist. Deshalb soll der F-Plan dahingehend angepasst werden.

Erläuterung:

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der FNP stellt innerhalb der zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 gehörenden Fläche neben einer Sonderbaufläche und einer Wohnbaufläche auch eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

**Gelöscht:** . ¶  
-----Seitenumbruch-----



Es handelt sich dabei um das Mutterhaus und ein Altersheim im Eigentum und in der Verwaltung des Diakoniewerkes Halle.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde auf die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf verzichtet. Diese Fläche wurde statt dessen wie die anderen ebenfalls zum Diakonieareal gehörenden Grundstücke als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet und geriatrisches Zentrum“ festgesetzt. Das geriatrische Zentrum umfasst dabei laut B-Plan verschiedene Nutzungen, z.B. auch altengerechtes und betreutes Wohnen sowie Altenpflegeheim.

Alle die Gebäude mit den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen lassen sich als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Sinne der Zweckbestimmung der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche charakterisieren. Es handelt sich also um dieselbe Zielsetzung, nur über eine andere Art der Nutzung festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Gesamtfläche des Diakoniegeländes als Sondergebiet wird außerdem die Einheitlichkeit hinsichtlich Bebauung und Nutzung dieses Areals, das sich in der Hand eines Eigentümers und gleichzeitig auch Betreibers der Einrichtungen mit einem auf soziale Zwecke ausgerichteten Konzept befindet, betont.

Die Abweichung der Festsetzung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP gehört zu dem Gestaltungsspielraum, den der Begriff des „Entwickelns“ beinhaltet, zumal eine Beeinträchtigung der sich aus dem FNP ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklung durch diese geringfügige Abweichung nicht ersichtlich ist.

Eine zwingende Notwendigkeit, aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet im B-Plan nun den FNP zu ändern, wird deshalb nicht gesehen.

Entscheidungsvorschlag:

Dem Hinweis wird aufgrund der in der Erläuterung getroffenen Begründung nicht gefolgt.

**Stellungnahme vom 20.01.2004**

Stellungnahme

Die bereits abgegebene Stellungnahme vom 18. Juli 2001 wird aufrecht erhalten.

Erläuterung:

Vgl. Erläuterung zur Stellungnahme vom 18. Juli 2001!

Gelöscht: ¶  
.....Seitenumbruch.....

Entscheidungsvorschlag:

Dem Hinweis wird aufgrund der in der Erläuterung getroffenen Begründung nicht gefolgt.

**2.2.4 Regierungspräsidium Halle- als obere Denkmalschutzbehörde - Dezernat 35  
neu: Landesverwaltungsamt - als obere Denkmalschutzbehörde – Referat 206**

**Stellungnahme vom 31.08.2001**

Hinweis zur Stellungnahme:

Die Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde greift die Bedenken des Landesamt für Denkmalpflege auf, welche schon in der Abwägung 3.2 behandelt sind. Es wird auf die in Punkt 3.2 gegebene Erläuterung, bzw. den Entscheidungsvorschlag verwiesen.

#### **2.2.5 Regierungspräsidium Halle- als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde neu: Landesverwaltungsamt - als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde - (Referat 401)**

##### Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan alle erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen – also auch die nicht für eine Bebauung vorgesehenen – zu kennzeichnen sind.

Des Weiteren wird festgestellt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichende Aussagen zur Bodenbelastung und zur Vereinbarkeit mit der Nutzung bzw. zum Sanierungserfordernis und den voraussichtlich entstehenden Sanierungskosten enthalten sein müssen.

##### Erläuterung:

Für den 3. Bauabschnitt des Diakoniekrankenhauses liegt ein Baugrundgutachten vom 14.08.2002 vor (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen W. Bernhold/ B. Backhaus, Halle).

In dem Gutachten wird dargestellt, dass zusätzliche Rammkernbohrungen zielgerichtet an den fünf Altlastenverdachtsstellen ehemalige Neue Tankstelle, ehemalige Alte Tankstelle und Öllager, ehemaliger Schrottplatz, ehemaliger Ascheplatz und ehemaliger Schrottplatz erfolgt sind.

Die Bodenproben wurden im Chemischen Labor für Umweltanalytik Halle (Saale) untersucht. Dabei wurden **keine** Schadstoffkonzentrationen ermittelt, die die Bohrpunkte als kontaminiertes Gelände ausweisen. Somit gibt es im Plangebiet keine Flächen mehr, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die vorhandenen unerheblichen Bodenbelastungen sind mit der geplanten Nutzung vereinbar. Weitere Sanierungskosten sind nicht zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt lediglich eine fachliche Betreuung der Aushubarbeiten.

Bezüglich der Grundwasserqualität wurde festgestellt, dass „die Mengen aller untersuchten Wasserinhaltsstoffe so gering (sind), dass die Indirekteinleiterwerte der Abwassersatzung von Halle deutlich unterschritten werden.“

##### Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen der oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde wird weitgehend gefolgt. Der Punkt 7.6.2 der Begründung wird um Aussagen zur Vereinbarkeit der Bodenbelastungen mit der geplanten Nutzung bzw. zum Sanierungserfordernis und den voraussichtlich entstehenden Sanierungskosten ergänzt.

#### **2.2.6 Staatliches Amt für Umweltschutz - als obere Immissionsschutzbehörde neu: Landesverwaltungsamt - als obere Immissionsschutzbehörde - (Refer.402)**

##### Stellungnahme vom 06.08.2001

##### Stellungnahme:

Es wird empfohlen, die Verkehrsbelastung durch Kfz- und Straßenbahnverkehr durch ein schalltechnisches Gutachten überprüfen zu lassen, in dessen Ergebnis Dämmwerte der Umfassungsbauteile, Schallschutzfenster und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zur

Einhaltung der erforderlichen Rauminnenpegel und der entsprechenden raumlufthygienischen Bedingungen festgesetzt werden. Die zu erwartende Lärmbelastung sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und im Abwägungsprozess ausreichend gewürdigt werden.

Erläuterung:

Die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich, da die Bewertung des Verkehrslärms auf der Grundlage des Schallimmissionsplans der Stadt Halle erfolgen kann.

In enger Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde bei der Stadt Halle erfolgte die Formulierung einer textlichen Festsetzung (Nr. 6.1), die in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. In der Begründung wird unter Punkt 7.3.1 dargestellt, dass im Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen ist. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden begründet.

Entscheidungsvorschlag:

Dem Hinweis wird aufgrund der in der Erläuterung getroffenen Begründung im Wesentlichen gefolgt. Ein Schallschutzgutachten war aus den vg. Gründen nicht erforderlich.

|

### Stellungnahme vom 04.03.2004

#### Stellungnahme:

Es wird dargelegt, dass den in der Stellungnahme des STAU vom August 2001 geäußerten Bedenken im Wesentlichen Rechnung getragen wurde.

#### Entscheidungsvorschlag:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **Anregungen von Bürgern**

#### **2.2.7 Stellungnahme der Familie Frank**

##### Stellungnahme vom 28.09.2001

Die Anregungen der Familie Frank beziehen sich im wesentlichen auf die Auswirkungen einer durch Festsetzungen des Bebauungsplan möglichen Neu-bebauung im Innenbereich des Diakoniegeländes gegenüber ihrem Grundstück Burgstraße 37a.

Folgende **das Teilgebiet 6** betreffende Punkte sollen im B-Plan Berücksichtigung finden:

1. Verschiebung und Verkleinerung des Baufensters für den 3. Bauabschnitt (Innenbereich des Diakonieareals/ Gartenkrankenhaus) – um einen „akzeptablen“ Abstand zur Grundstücksgrenze zu erreichen
2. Eröffnung eines eigenen Baufensters für Bauabschnitt 3
3. drastische Senkung der Bauhöhen - auf eine akzeptable Höhe unterhalb 101m
4. Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,5
5. Integration der Zufahrten in die überbaubaren Flächen
6. Begrünung der Westfassade des künftigen 3. BA des Krankenhauses
7. Eintragung eines Baufensters auf dem Grundstück 36/6

sowie **im TG 3** (laut Kennzeichnung im B-Plan):

1. Drastische Reduzierung der Bauhöhe von 100 m über NN- Festschreibung auf jetzige Höhen der vorhandenen Gebäude in TG 3
2. Baugrenzen auf heutigem Niveau festschreiben (7 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind nicht akzeptabel)
3. Eintragung eines Baufensters an selbiger Stelle mit gleichen Abmaßen, analog bestehender Gebäude
4. Einfügen von Ersatzbauten entsprechend dem Charakter des Viertels

#### Erläuterung:

Im Rahmen der Abwägung sind sowohl städtebauliche Aspekte als auch die Interessen des Diakoniewerks Halle als Grundstückseigentümer des überwiegenden Teils des Plangebietes sowie die

Interessen der Familie Frank zu berücksichtigen.

*Zu den das Teilgebiet 6 betreffenden Punkten:*

- zu 1. Entsprechend den Anregungen der Familie Heusch/Frank ist der Abstand zwischen dem Baufenster für den 3. BA und der östlichen Grenze des Grundstücks 36/6 im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wesentlich vergrößert worden (von ehemals 3 m auf 11,70 bis 13,00 m)
- zu 2. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde das Baufenster für den 3. BA wesentlich reduziert. Der Hofbereich zwischen Kirche und Martinstift liegt nunmehr außerhalb der Baugrenzen. Die mögliche nördliche und westliche Ausdehnung des 3. BA wurde gegenüber dem Vorentwurf begrenzt.
- zu 3. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine drastische Reduzierung der möglichen Gebäudehöhen des 3. BA ( von ehemals 104 m über NN auf Gebäudeoberkante bei 101 m und Traufhöhe bei 97 m).
- zu 4. Die Grundflächenzahl wurde für das Teilgebiet 6 beibehalten, da auch versiegelte Flächen (Straßen, Wege) in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen und die Bebaubarkeit des Grundstücks durch das verkleinerte Baufenster reduziert wurde.
- zu 5. Die Zufahrt zum TG 6 bleibt außerhalb der Baugrenzen, da sonst in diesem Bereich auch Gebäude errichtet werden könnten, was aber im Widerspruch zu den übrigen Anregungen von Fam. Heusch/Frank stehen würde. Wie bereits unter zu 4. ausgeführt, geht aber die Fläche der Zufahrt in die Berechnung der Grundflächenzahl ein.
- zu 6. Eine Begrünung der Westfassade des 3. BA ist nicht möglich, da die Fassade einen sehr hohen Glasanteil aufweist. Es wurde jedoch auf dieser Seite des Diakoniegundstücks ein 5 m breites Pflanzgebot festgesetzt, das die Pflanzung von mittelhohen bis hohen Decksträuchern vorsieht (vgl. textliche Festsetzung 6.5). Damit und mit der geplanten Sanierung der Mauer im Bereich der westlichen Grenze der Grundstücke 70 und 36/6 ist der Sichtschutz für den Nachbarn gegeben.
- zu 7. Ein zusätzliches Baufenster im Bereich des Flurstücks 36/6 ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht nicht zu befürworten, da die vorhandene Villa und die Remise als Einzeldenkmale unter Schutz stehen. Ihre Wirkung beruht in starkem Maße darauf, dass es sich um solitäre Baukörper handelt, die als solche bestehen bleiben sollen.

*Zu den das Teilgebiet 3 betreffenden Punkten:*

- zu 1. Die Höhenfestsetzung wird beibehalten, da bei Gebäuden mit medizinischen Nutzungen höhere Geschosshöhen erforderlich sind als im Wohnungsbau. Die festgesetzte Höhe entspricht etwa der Höhe der vorhandenen Bebauung, die zweigeschossig mit ausgebauten sehr hohen Dächern ist (Jordanhaus ca. 15,80 m entspricht ca. 99,30 m ü. NN, Psychotherapie ca. 15,30 m entspricht ca. 98,80 ü. NN). Mit der Beibehaltung der festgesetzten Höhen soll dem Diakoniewerk Halle ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, da nach Errichtung des 3. Bauabschnitts keine weiteren Flächenreserven vorhanden sind.
- zu 2/3. Die Baugrenzen werden im wesentlichen auf heutigem Niveau festgeschrieben. Allerdings wird **ein** Baufenster festgesetzt, das Jordanhaus und Psychotherapie umschließt. Da seitens des Diakoniewerks noch keine konkreten Planungen für die Fläche vorliegen, jedoch der besonderen öffentlichen Nutzung Rechnung getragen werden muss, wird somit ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Das festgesetzte Baufenster verläuft auf der Süd- und Ostseite im Abstand von 3 m von der jetzigen Gebäudekante, im Norden und Westen wird die vorhandene Gebäudeflucht aufgenommen. Dieses Maß entspricht dem Entwicklungsspielraum der auch der angrenzenden Bebauung Burgstraße 37a und Mühlweg 1 eingeräumt wird. Dabei spielen städtebauliche

Aspekte eine Rolle, da die mögliche Fassadenlänge zur Burgstraße auf das im Plangebiet übliche Maß von ca. 28 m reduziert wird und damit der Charakter des Straßenraums gewahrt wird.

Die Situation für das Grundstück Burgstraße 37a wird wesentlich verbessert, da die Abstandsfläche von 7 m auf 14 m verdoppelt wird und damit größer ist, als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen.

- zu 4. Zum Charakter der Ersatzbauten kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen. Dies obliegt der zukünftigen Objektplanung für die Hochbauten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Abstimmungen mit dem Fachbereich Stadtplanung und der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde zu treffen. Gegebenenfalls wird das Projekt dem Gestaltungsbeirat der Stadt Halle vorgelegt. Durch die vorgenannten Abstimmungen ist gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung dem Charakter des Viertels Rechnung trägt.

#### Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen der Fam. Frank wird in dem in der Erläuterung beschriebenen Umfang gefolgt.

#### Stellungnahme vom 05.02.2004

##### Stellungnahme

Die Anregungen beziehen sich vor allem auf die Größe des Baufensters im **Teilgebiet 3**. Der Abstand zur Grundstücksgrenze wird als zu gering eingeschätzt. Es wird eine zu starke Verschattung des Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze der Burgstraße 37 a befürchtet. Es wird vorgeschlagen, die zulässige Höhe auf 95 m zu beschränken und lediglich eine 2 bis dreigeschossige Bebauung zuzulassen.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, die textliche Festsetzung 2.3 zu streichen, die es erlaubt, dass technisch notwendige Aufbauten die festgesetzten Höhen überschreiten, wenn ihre Grundfläche nicht größer ist als 30 m<sup>2</sup>.

Für das Teilgebiet 2 wird ein zusätzliches Baufenster im Ostbereich oder im oberen Bereich der Westseite auf dem Flurstück 36/6 beantragt.

##### Erläuterung:

Da sich die Anregungen im Wesentlichen auf das TG 3 beziehen, kann davon ausgegangen werden, dass die das TG 6 betreffenden - in den Entwurf des B-Plans eingeflossenen - Kompromisse von Fam. Frank mitgetragen werden. Im Rahmen der Abwägung sind sowohl städtebauliche Aspekte als auch die Interessen des Diakoniewerks Halle als Grundstückseigentümer des Grundstück Burgstraße 37 sowie die Interessen der Familie Frank zu berücksichtigen.

Die Vorstellung der Diakonie orientiert an der Beibehaltung des Baufensters und der Höhenabwicklung, da noch keine Planung zum künftigen Baukörper besteht, jedoch der besonderen öffentlichen Nutzung Rechnung getragen werden müsse.

Als Kompromiss erfolgt eine Reduzierung des Baufensters im südlichen Bereich durch die Verschiebung der Baugrenze nach Norden auf 3 m an die bestehenden Gebäude heran. Dieses Maß entspricht dem Entwicklungsspielraum der auch der angrenzenden Bebauung Burgstraße 37a und Mühlweg 1 eingeräumt wird. Dabei spielen städtebauliche Aspekte eine Rolle, da die mögliche Fassadenlänge zur Burgstraße auf das im Plangebiet übliche Maß von ca. 28 m reduziert wird und damit der Charakter des Straßenraums gewahrt wird.

Die Situation für das Grundstück Burgstraße 37a wird wesentlich verbessert, da die Abstandsfläche von 7 m auf 14 m verdoppelt wird und damit größer ist, als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen.

Die Höhenfestsetzung wird beibehalten, da bei Gebäuden mit medizinischen Nutzungen höhere

Geschosshöhen erforderlich sind als im Wohnungsbau. Die festgesetzte Höhe entspricht etwa der Höhe der vorhandenen Bebauung (Jordanhaus ca. 15,80 m, Psychotherapie ca. 15,30 m), die zweigeschossig mit ausgebauten sehr hohen Dächern ist. Mit der Beibehaltung der festgesetzten Höhen soll dem Diakoniewerk Halle ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, da nach Errichtung des 3. Bauabschnitts keine weiteren Flächenreserven vorhanden sind.

Die textliche Festsetzung 2.3 muss beibehalten werden, da sie sich auf technisch notwendige Dachaufbauten bezieht. Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde zu nicht beabsichtigten Härten für den Bauherren bei der Umsetzung des Bebauungsplanes führen.

Ein zusätzliches Baufenster im Bereich des Flurstücks 36/6 ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht nicht zu befürworten, da die vorhandene Villa und die Remise als Einzeldenkmale unter Schutz stehen. Ihre Wirkung beruht in starkem Maße darauf, dass es sich um solitäre Baukörper handelt, die als solche bestehen bleiben sollen.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen der Fam. Frank wird in dem in der Erläuterung beschriebenen Umfang gefolgt.

**Anlage zur Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 123****Diakoniewerk Halle****Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und weiterer Anregungen**

Beteiligung	Anschreiben vom	Antwort vom	Abwägung erforderlich
a) Träger öffentlicher Belange			
Arbeitsamt Halle/ <b>neu:</b> Bundesagentur für Arbeit	18.06. 2001 26.11. 2003	26.06.2001	nein fehlt
Bergamt/ <b>neu:</b> Landesamt für Geologie und Bergwesen	18.06. 2001 26.11. 2003	20.07. 2001 22.01.2004	nein ja
Bundesvermögensamt	18.06. 2001 26.11. 2003	28.06. 2001 05.12. 2003	nein nein
Deutsche Telekom AG	18.06. 2001 26.11. 2003	27.06. 2001 26.01. 2004	nein nein
Energieversorgung Halle GmbH/ <b>neu:</b> envia	18.06. 2001 26.11. 2003	01.07. 2001 15.12. 2003	nein nein
Geologisches Landesamt/ <b>neu:</b> Landesamt für Geologie und Bergwesen	18.06. 2001 26.11. 2003	12.07. 2001 22.01.2004	ja ja
HWA GmbH, Abwasser	18.06. 2001 26.11. 2003	01.07. 2001 22.01. 2004	nein nein
HWA GmbH, Wasser	18.06. 2001 26.11. 2003	26.06. 2001	nein fehlt
Handwerkskammer Halle	18.06. 2001 26.11. 2003	27.06. 2001	nein fehlt
Hallesche Verkehrs-AG	18.06. 2001 26.11. 2003	05.07. 2001 20.01. 2004	nein nein
IHK Halle	18.06. 2001 26.11. 2003	18.07. 2001 05.12. 2003	nein nein
Katasteramt Halle	18.06. 2001 26.11. 2003	18.07. 2001 15.12. 2003	nein nein
Landesamt für Archäologie	18.06. 2001 26.11. 2003	10.07. 2001 20.12. 2003	nein nein
Landesamt für Denkmalpflege	18.06. 2001 26.11. 2003	13.07. 2001 26.01. 2004	ja ja
Polizeidirektion Halle	18.06. 2001 26.11. 2003	12.07. 2001 30.12. 2003	nein nein
Regierungspräsidium Halle	18.06. 2001	18.07. 2001	ja



neu: Landesverwaltungsamt	26.11. 2003	20.01.2004	ja
Regionale Planungsgemeinschaft	26.11. 2003	22.12. 2003	nein
Staatl. Amt für Umweltschutz/ neu: Landesverwaltungsamt	18.06. 2001 26.11. 2003	06.08.2001 04.03.2004	ja nein
Landesamt für Umweltschutz	18.06. 2001 26.11.2003	12.07.2001 13.01.2004-03-16	nein nein
Staatl.Gewerbeaufsichtsamt / neu: Landesamt für Verbraucherschutz	18.06. 2001 26.11. 2003	11.07. 2001 22.12.2003	nein nein
Stadtwirtschaft GmbH Halle	18.06. 2001	12.07. 2001	nein
	26.11.2003		fehlt
Wehrbereichsverwaltung Straußberg (Beteiligung aufgrund der Stellungnahme des Bundesvermögensamt Halle)	18.06. 2001	09.08.2001	nein

Gelöscht: 29.08.  
2003??? 10.09.  
2003??? Nein??.

b) Weitere

Herr Frank,	Halle (Saale)	schriftlich am:	28.09.2001 05.02.2004	ja ja
-------------	---------------	-----------------	--------------------------	----------