HALLE Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**IV/2007/06451**
Datum:	21.05.2007
Bezug-Nummer.	
Kostenstelle/Unterabschnitt:	1.6100.650000
Verfasser:	GB Planen, Bauen und Straßenverkehr

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Beigeordnetenkonferenz	22.05.2007	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.06.2007	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 8.1 Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße, 2. Änderung - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgerinnen und Bürgern, die in ihren Stellungnahmen abzuwägende Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Beigeordneter

<u>Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung</u>

Bebauungsplan Nr. 8.1, 2. Änderung
“Wohn- und Mischbebauung Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße”

Abwägungsbeschluss

Die 2. Änderung des seit 2000 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8.1 hat die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zum Ziel. Der Änderungsbereich umfasst ein ca. 6.000 qm Grundstück an der Delitzscher Straße. Das Grundstück ist bisher als Mischgebiet festgesetzt. Da der vorgesehene Markt eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm hat, wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.
Zu der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren anhängig (lfd. Nr. 12).

Der Nahversorgungsmarkt wird den zentralen Bestandteil des D-Zentrums Büschdorf bilden, dessen Entwicklung im Zentrenkonzept der Stadt vorgesehen ist.
Die Raumordnungsbehörde hat hierzu die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Landesplanung bestätigt.

Der hier vorgelegte Abwägungsbeschluss enthält die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen, die zu dem jetzt vorliegenden Planentwurf eingegangen sind.

Aufgrund der Abwägungsvorschläge ändern sich die Grundzüge der Planung nicht. Die Ergebnisse der zum Entwurf durchgeführten Kinderfreundlichkeitsprüfung werden nicht berührt und bleiben bestehen. Danach ist die Kinderfreundlichkeit der Planung gegeben.
In der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung sind ferner keine Belange vorgebracht worden, die eine Ergänzung der Kinderfreundlichkeitsprüfung erfordern.

Stadt Halle (Saale) 21.05.2007
GB Planen, Bauen
und Straßenverkehr

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1, 2. ÄNDERUNG
WOHN- UND MISCHBEBAUUNG HALLE- BÜSCHDORF, DELITZSCHER STRAßE

- ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Seite

INHALTSVERZEICHNIS

1. Stand des Verfahrens 4

2. Abwägung

2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist 4

2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und von weiteren Beteiligten 5

<u>Anlage</u>
- Auflistung der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

1. Stand des Verfahrens

Zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 wurde am 29.11.2006 der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Zuvor war mit Schreiben vom 10.03.2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Der Plan hat vom 02.01.2007 bis 05.02.2007 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.12.2006 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der hier vorgelegte Abwägungsbeschluss enthält die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen, die zu dem jetzt vorliegenden Planentwurf eingegangen sind.

Die Angaben zu den Inhalten des Bebauungsplanes sind in der zeitgleichen Vorlage zum Satzungsbeschluss enthalten, auf den Abdruck eines Doppels an dieser Stelle wird verzichtet.

2. Abwägung

2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Handwerkskammer Halle
- Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt

2.1.2 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist, da sie keine entsprechenden Anregungen enthalten

a) Behörden und andere Träger öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom AG
- Energieversorgung Halle GmbH
- Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH
- Industrie- und Handelskammer Halle- Dessau
- Landesamt für Verbraucherschutz
- Landesbetrieb Bau
- Landkreis Saalkreis
- Polizeidirektion Halle
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle
- Stadtwirtschaft GmbH Halle

b) Nachbargemeinden:

- Gemeinde Kabelsketal
- Stadt Landsberg

2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und von weiteren Beteiligten

2.2.1 Stellungnahme der HAVAG vom 31.01.07:

„Sollte es nach dem Endausbau der Delitzscher Straße durch die Linksabbiegerelation

wiederholt zu Unfällen kommen oder zu wiederholten Behinderungen für den Straßenbahnverkehr, so ist die Anbindung auf ‚rechts rein rechts raus' zu beschränken. Alternativ könnte auf Veranlassung des Grundstückseigentümers / Investors die Nachrüstung einer Lichtsignalanlage geplant und realisiert werden.

Der Platzbedarf (...) für die zweite Ausbaustufe ist zu beachten."

Erläuterung*:*

Die Festsetzung einer Lichtsignalanlage im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Die technischen und finanziellen Regelungen für die Gestaltung der Linksabbiegerelation werden aber in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen. Im Einzelnen wurde mit dem Investor Einvernehmen über folgende Vertragsinhalte erzielt:

- Die Stadt selbst oder die HAVAG werden keine Lichtsignalanlage (LSA) errichten.
- Eine Lichtsignalanlage kann erforderlich werden, um ein besseres Abfließen der links abbiegenden Verkehre aus dem Parkplatz heraus zu erreichen. In diesem Fall gestattet die Stadt dem Investor die Errichtung auf dessen Antrag und zu seinen Lasten.
- Eine LSA kann ferner, wie in der Stellungnahme der HAVAG angesprochen, erforderlich werden, weil es zu einem nicht vertretbaren Unfallgeschehen und/ oder zu wiederholten Behinderungen der Straßenbahn kommt. In diesem Fall wird die Stadt den Investor entsprechend informieren und ihm gestatten, zu seinen Lasten eine LSA zu errichten. Errichtet er die LSA in diesem Falle nicht, obwohl sie aus Gründen des öffentlichen Verkehrs notwendig ist, wird die Stadt die Zufahrt auf Rechtsabbiegebeziehungen beschränken. Der Investor verzichtet hierzu auf etwaige Entschädigungen und Rechtsmittel.
-

Der Platzbedarf für den Ausbau der Delitzscher Straße (2. Ausbaustufe) ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag*:*

Die Stellungnahme wird, soweit dies im Bauleitplan möglich ist, berücksichtigt.

2.2.2 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, Obere Immissionsschutzbehörde, vom 02.02.07:

Es soll geprüft werden, ob eine Schallschutzwand an der Anlieferzone festzusetzen ist.

Hinweis zur gebündelten Stellungnahme des LVwA:
Alle anderen beteiligten Referate des LVwA haben erklärt, dass die von ihnen zu vertretenden Belange durch die Planung nicht betroffen werden bzw. dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die Planung ist insbesondere mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Erläuterung*:*

Eine Festsetzung zur Einhausung der Anlieferzone wurde nach der öffentlichen Auslegung mit Zustimmung des Investors als Textfestsetzung ergänzt.

Entscheidungsvorschlag*:*

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.2.3 Stellungnahme von Herrn Holger Feuerstake vom 05.02.07:

Herr Feuerstake befürchtet durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung erhebliche Beeinträchtigungen für das südlich angrenzende Wohngebiet, vor allem durch Lärm.
Er regt eine Reihe von Festsetzungen und sonstigen Regelungen an:

a) Eine rückwärtige Anbindung über den Seerosenweg ist auszuschließen.

Erläuterung*:*

Dies entspricht dem planerischen Konzept des Bebauungsplanes. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung wurde mit Zustimmung des Investors ergänzt.

Entscheidungsvorschlag zu a):

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

b) In der Begründung soll als Rechtsgrundlage für Schallschutzmaßnahmen das Bundesimmissionsschutzgesetz aufgeführt werden.

Erläuterung*:*

Rechtsgrundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch. Für die Abwägung ist aber teilweise auf Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen abzustellen. Der Sachverhalt ist in der Begründung entsprechend dargestellt.

Entscheidungsvorschlag zu b):

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

c) Auf eine Erweiterung des D-Zentrums in östliche Richtung soll verzichtet werden.

Erläuterung*:*

Eine Erweiterung des D-Zentrums ist nicht Gegenstand der B-Plan-Änderung.

Die Ansiedlung weiterer nicht wesentlich störender Nutzungen eines D-Zentrums im Osten des Änderungsbereiches bleibt im Rahmen des hier festgesetzten Mischgebietes möglich. Dies ist städtebaulich aus mehreren Gründen richtig und soll nicht verändert werden:
Bei der Fläche handelt es sich um erschlossenes, baureifes Land.
Sie liegt relativ zentral und verkehrlich gut erreichbar im künftigen Einzugsbereich eines D-Zentrums Sie eignet sich andererseits aber wegen ihrer Lage an der stark befahrenen Delitzscher Straße nur bedingt für eine Wohnnutzung. Auch daher ist es sinnvoll, hier andere Nutzungen zuzulassen. Dies können und sollen (auch) solche Nutzungen sein, die zu einem Stadtteilversorgungszentrum gehören, wobei die Ausgestaltung der privaten Investitionsentscheidung überlassen bleibt.

Versteht man die Stellungnahme also so, dass in östlicher Richtung keine Bautätigkeit erfolgen soll, so kann sie nicht berücksichtigt werden.

Entscheidungsvorschlag zu c):

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

d) Es werden verschiedene Betriebszeitenbeschränkungen, unter anderem für den Ladenschluss und die Anlieferung angeregt.

Erläuterung*:*

Das Baugesetzbuch regelt in § 9 Abs. 1 Nr. 24 abschließend, dass im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ festgesetzt werden können.

Bei der Festlegung der Betriebszeiten handelt es sich aber nicht um die oben genannten baulichen oder sonstigen technischen, sondern um betrieblich-organisatorische Vorkehrungen. Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan ist somit schon wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren kann es dennoch zu Betriebszeitenbeschränkungen kommen, wenn beispielsweise anders an bestimmten maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm nicht zu gewährleisten sein sollte.

Entscheidungsvorschlag zu d):

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

e) Angeregt wird die bauliche Begrenzung (Einhausung) der Anlieferzone

Erläuterung:

Eine Festsetzung zur Einhausung der Anlieferzone wurde nach der öffentlichen Auslegung mit Zustimmung des Investors als Textfestsetzung ergänzt.

Entscheidungsvorschlag zu e):

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

f) Angeregt wird eine Festsetzung zur Anordnung der klimatechnischen Anlagen, bzw. der Zu- und Abluftöffnungen dafür, auf der Westseite des Marktgebäudes, sowie die Verwendung einzeltonfreier Lüftungsaggregate

Erläuterung*:*

Eine Festsetzung mit der angeregten konkreten Standortbestimmung für die klimatechnischen Aggregate wäre dann gerechtfertigt, wenn nach dem vorliegenden Abwägungsmaterial der notwendige Schallschutz für die benachbarte Bebauung diese Standortfestsetzung erfordern würde. Als Abwägungsmaterial dient dabei im wesentlichen das Schallschutzgutachten zur B-Plan-Änderung.
Die Festsetzung würde stark in die Gestaltung der Haustechnik eingreifen und müsste damit insbesondere im Verhältnis zur nachfolgenden Stufe der Genehmigungsplanung erforderlich sein. Dies ist sie aber in diesem Konkretheitsgrad nicht, weil mit der abstrakteren Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels dem Schutzanspruch der angrenzenden Bebauung bereits Rechnung getragen wurde. In den Berechnungen des Gutachtens ist dabei der ungünstigste Fall, nämlich die Anordnung der Klimatechnik auf der Gebäudesüdseite, betrachtet worden.

Der Zwang zur Verwendung einzeltonfreier Aggregate nach dem Stand der Technik ergibt sich aus den Anforderungen der Nr. 4.1 TA Lärm, einer inhaltlich gleichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es also wegen der hinreichenden allgemeinen gesetzlichen Regelung nicht.

Entscheidungsvorschlag zu f)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

g) Es wird eine Festsetzung angeregt, nach der die Motoren der Lieferfahrzeuge während der Anlieferung abzuschalten sind.

Erläuterung*:*

Das Baugesetzbuch regelt in § 9 Abs. 1 Nr. 24 abschließend, dass im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ festgesetzt werden können.

Bei der angeregten Festsetzung handelt es sich aber nicht um die oben genannten baulichen oder sonstigen technischen, sondern um betrieblich-organisatorische Vorkehrungen. Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan ist somit schon wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.

Dass die Forderung ohnehin schon von Gesetzes wegen einzuhalten ist ergibt sich aus den Grundpflichten der Betreiber auch nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen nach Nr. 4.1 TA Lärm. Danach sind alle Anlagen so zu betreiben, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche verhindert werden, die (z.B. durch Abschalten der Motoren im Stand) vermeidbar sind.

Entscheidungsvorschlag zu g):

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.