

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06474**
Datum: 04.09.2007
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.11.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	12.12.2007	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 121 Dölau, Wohngebiet Kirchweg -
Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr.121, Dölau, Wohngebiet Kirchweg wird zugestimmt.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne den Behörden und sonstigen 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

Dr. Thomas Pohlack
Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 121 Dölau, Wohngebiet Kirchweg

Abwägungsbeschluss

1. STAND DES VERFAHRENS

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Halle, im Zentrum des Ortsteiles Dölau im Kreuzungsbereich der Stadtforststraße und der Salzmünder Straße. Anlass der Planung war die Entwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtteil Dölau durch maßvolle Nachverdichtung.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 121 der Stadt Halle ist am 27.08.2003 der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden vorab mit Schreiben vom 16.10.2001 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde vom 01.11. bis zum 14.11.2001 durchgeführt. Stellungnahmen wurden dabei aufgenommen, die erhaltenen Anregungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Entwurf wurde vom 18.09.2003 bis einschl. 17.10.2003 ausgelegt. Aufgrund von Anregungen eines Eigentümers wurde der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert. Hierzu wurde die Beteiligung gem. § 13 BauGB mit zwei Erörterungsterminen am 25.11.2003 und 4.02.2004 durchgeführt.

Für den südlichen Teilabschnitt des Kirchweges wurde am 12.05.2004 ein Erschließungsvertrag geschlossen. Für das gesamte Plangebiet wurde am 09.06.2004 erstmalig Planreife erklärt. Dies galt für die Baugebiete, die an den nördlichen Teil des Kirchweges angrenzen mit der Einschränkung, dass dort noch der Nachweis der gesicherten Erschließung zu erbringen ist. Auf der Grundlage der Planreifeerklärung wurden im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Erschließungsvertrag in Baugebieten WA 4.1 und WA 4.2 Baugenehmigungen erteilt und Bauvorhaben realisiert.

Aufgrund inzwischen eingetretener Entwicklungen wurde eine erneute Planänderung und zweite Offenlage erforderlich. Diese fand in der Zeit vom 19.10.2006 bis zum 3.11.2006 statt. Zum gleichen Zeitpunkt wurde die TÖB-Beteiligung mit Anschreiben vom 18.10.2006 während der Auslegungszeit wiederholt.

Danach wurde aufgrund eines nochmaligen Änderungswunsches eines Grundstückseigentümers die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe im Baugebiet WA 3 geändert; hierzu erfolgte eine Betroffenenbeteiligung nach § 13 BauGB in der Zeit vom 14.02.2007 bis 28.02.2007.

Auch für den nördlichen Teilabschnitt des Kirchweges ist mit Datum vom 08.12.2006 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen worden.

Am 15.05.2007 wurde für Bauvorhaben in den Planabschnitten WA 1, WA 2 und WA 3 eine erneute Planreife erklärt.

2. STELLUNGNAHMEN ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten keine bzw. keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise.

Diese Stellungnahmen enthalten mitunter nur Hinweise, die als nicht abwägungsrelevant einzuschätzen sind und/oder in denen der Planung nicht widersprochen wurde.

2.1. Beteiligung vom 10.10.2001

Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Sachsen- Anhalt
Stellungnahme vom 15.11.2001

Bergamt
Stellungnahme vom 9.11.2001

HAVAG Halle
Stellungnahme vom 25.10.2001

Landesamt für Straßenbau Sachsen- Anhalt
Stellungnahme vom 23.10.2001

MEAG Hauptverwaltung
Stellungnahme vom 29.10.2001

Staatliches Forstamt
Stellungnahme vom 8.11.2001

Kirchliches Verwaltungsamt Halle
Stellungnahme vom 9.11.2001

Stadtwirtschaft GmbH Halle
Stellungnahme vom 24.10.2001

Deutsche Telekom
Stellungnahme vom 12.11.2001

Energieversorgung Halle GmbH
Stellungnahme vom 1.11.2001

GDMcom
Stellungnahme vom 24.10.2001

Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Trinkwasser
Stellungnahme vom 7.11.2001

Katasteramt Halle
Stellungnahme vom 30.10.2001

Landesamt für Archeologie Sachsen- Anhalt
Stellungnahme vom 24.10.2001

Landesamt für Umweltschutz
Stellungnahme vom 22.10.2001

Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH

Stellungnahme vom 11.12.2002

Industrie- und Handelskammer Halle- Dessau
Stellungnahme vom 30.10.2001

2.2. Beteiligung vom 18.10.06

Deutsche Telekom AG
Stellungnahme vom 16.11.2006

Energieversorgung Halle
Stellungnahme vom 6.11.2006

Hallesche Wasser und Abwasser GmbH
Stellungnahme vom 1.11.2006

Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 21.11.2006

Landesamt für Geologie und Bergwesen
Stellungnahme vom: 8.11.2006

Polizeidirektion Halle
Stellungnahme vom 28.11.2006

Landesbetrieb Bau
Stellungnahme vom 1.11.2006

Stadtwirtschaft GmbH Halle
Stellungnahme vom 3.11.2006

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Stellungnahme vom 3.11.2006

Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH
Stellungnahme vom 1.11.2006

Industrie- und Handelskammer Halle- Dessau
Stellungnahme vom 3.11.2006

3. ANREGUNGEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE DIE EINER ABWÄGUNG BEDÜRFEN

3.1 Geologisches Landesamt mit Stellungnahme vom 1.11.2001 und vom 8.11.2006

Inhalt: (2001)

In Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlagssituation ist mit Grundwasserbeständen zu rechnen, die weniger als 2m, z.T. auch weniger als 1m oder 0,5m unter Gelände liegen. In Verbindung mit der überwiegend vorgegebenen Oberkante Erdgeschossfußboden von nicht mehr als 1m über OK Fahrbahn würde es bei Unterkellerung deshalb Probleme geben. Die Grundwasserstände stehen auch in direkter Beziehung zur Funktionsfähigkeit bzw. zum Beräumungszustand der verlaufenden Entwässerungsgräben, sodass bei Gestaltungskonzeptionen die Möglichkeit einer Grabenunterhaltung mit eingeplant werden muss. Die Durchführung einer Baugrunduntersuchung wird dringend empfohlen.

Erläuterung:

Die notwendigen Baugrunduntersuchungen sollten vorhabenbezogen erfolgen. Es erscheint notwendig, die Bauherren auf die Problematik des hochanstehenden Grundwasserspiegels hinzuweisen. Daher wurde ein entsprechender Hinweis in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingefügt. Die Unterhaltung der Gräben wird mit entsprechend breit festgesetzten öffentlichen Flächen und Kennzeichnung der Gewässerschonstreifen berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Inhalt: (2006)

Auch wenn nach 2.2 der Textlichen Festsetzung bauliche Vorkehrungen gegen gebietsweise hohe Grundwasserstände vorgesehen (erforderlich) sind, sollte aus oben genannten Gründen das für notwendig gehaltene bzw. geplante wirksame Entwässerungsniveau definiert werden.

Erläuterung:

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzliche technische Lösungsmöglichkeiten. Für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 wurde dies in einem Entwässerungskonzept durch den Erschließungsträger nachgewiesen. Durch diese grundsätzliche Aussage ist im städtebaulichen Sinne ausreichend nachgewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Regelungsbedarf besteht. Eine weitere Festsetzung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Im Falle der Regenwassereinleitung in die Gräben 2. Ordnung wird im Zusammenhang mit der Einleitgenehmigung die Höhenlage, die bauliche Detailierung und Einleitmenge von der Unteren Wasserbehörde vorgegeben.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen können mit obenstehender Begründung nicht berücksichtigt werden.

3.2 Polizeidirektion Halle mit Stellungnahme vom 8.11.2001

Inhalt:

Aus verkehrsrechtlicher Sicherheit kann der Anlage von Grundstückszu- und -ausfahrten im Bereich der Salzmünder Straße (Ostseite) zwischen den Grundstücken 19 bis 21 nicht zugestimmt werden.

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurden das betreffende Flurstück Nr. 19 geteilt und besteht jetzt aus dem Flurstück 293 und 294. Während das Flurstück 293 im bebauten Bestand an der Salzmünder Straße liegt (Hausnummer 50 und 52) ist das Flurstück 294 (neue zukünftige Baufläche) nur über den Kirchweg erschlossen.

Der Anregung wurde im weiteren Verfahren insofern gefolgt, indem in diesem Bereich die zulässigen Grundstückszufahrten zur Salzmünder Straße im Bebauungsplan explizit festgesetzt werden. Auf der Basis dieser Änderungen hat im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung die Polizeidirektion den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird gemäß oben stehender Begründung berücksichtigt.

3.3 Regierungspräsidium Halle mit Stellungnahme vom 8.11.2001

Inhalt:

Das Regierungspräsidium stellt einen Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes fest.

Im Erläuterungsbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.121 ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist dahingehend zu ändern.

Erläuterung:

Es handelt sich hierbei um Teilflächen der inzwischen bebauten Baugebiete WA 4.1 und WA 4.2. Bei parzellenscharfer Betrachtung wird erkennbar, dass eine Teilfläche der Baugebiete im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt ist. Hierzu ist auszuführen, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen trifft, sondern lediglich flächenbezogen die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung regelt.

Bei der erneuten Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung 2006 wurden diesbezüglich vom Landesverwaltungsamt keine Hinweise mehr gegeben.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird mit obenstehender Begründung nicht berücksichtigt.

Inhalt:

Im Vorentwurf ist offengelassen, ob der Graben ein Entwässerungssystem oder ein Gewässer 2. Ordnung ist. Sofern der Graben ein Gewässer 2. Ordnung ist, ist ein Gewässerschonstreifen von 5m ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Erläuterung:

Die Gräben sind Gewässer 2. Ordnung. Die Gewässerschonstreifen wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird mit obenstehender Begründung berücksichtigt.

3.4. Staatliches Amt für Umweltschutz mit Stellungnahme vom 19.11.2001 und Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde vom 3.11.2006

Inhalt (2001):

Es wird empfohlen, eine Schallimmissionsprognose zu erarbeiten.

Erläuterung:

Es wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Schallgutachten erstellt. Die entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird mit obenstehender Begründung berücksichtigt.

Inhalt (2006):

In der Stellungnahme vom November 2001 des Staatlichen Amtes für Umweltschutz wurde auf die hohe Verkehrslärmbelastung im Plangebiet hingewiesen und die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose empfohlen. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz können zumindest die Innenraumpegel reduziert werden, ob damit jedoch alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung ausgeschöpft werden, kann nicht eingeschätzt werden, da das Gutachten der Behörde nicht vorliegt.

Erläuterung:

Für die unmittelbar an der Salzmünder Straße gelegenen Wohngebäude ist die stärkste Belastung durch Straßenverkehrslärm im gesamten Plangebiet gegeben. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz ist sichergestellt, dass zumindest die Innenraumpegel für Wohnnutzungen entsprechend den technischen Vorschriften sichergestellt werden können. Damit führt der Bebauungsplan für die unmittelbar an der Salzmünder Straße gelegenen Grundstücke zu einer tatsächlichen Verbesserung der Situation, da diese Grundstücke gegenwärtig in einem Gebiet liegen, das nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu betrachten ist, wo keine so weitreichenden Regelungen zum Schallschutz wie in einem Bebauungsplan greifen.

Für diese an der Straße gelegenen Bebauungszeile liegen die Gärten an der der Straße abgewandten Seite. Diese Gärten erhalten eine Art Schallschutz durch die abschirmende Wirkung des davorliegenden Wohngebäudes. Andere Schallschutzmaßnahmen als im Bebauungsplan festgesetzt (z.B.: Bau einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls) sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich bzw. erwünscht.

Auch für die dahinterliegenden Baufelder westlich des Kirchweges treten noch hohe Pegel durch Straßenverkehrslärm auf. In diesem Bereich, der gegenwärtig als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans erstmals Baurecht geschaffen. Meistenteils sind dort Werte prognostiziert, die den Orientierungswerten für Mischgebiete entsprechen, wo eine Wohnnutzung ebenfalls zulässig ist, Gefahren für die Gesundheit der Bewohner bei einem längeren Aufenthalt im Garten sind nicht zu befürchten, auch hier ist der Schutz der Nutzung der Innenräume zu Wohnzwecken durch entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz sichergestellt.

Einen Sonderfall stellt das Baufeld WA 5 dar, wo Pegel prognostiziert werden, die über den Werten eines Mischgebietes liegen. Sofern straßenseitig an der Salzmünder Straße ein Gebäude errichtet würde (das gesamte Grundstück ist gegenwärtig noch unbebaut), hätte dies für das Baufeld WA 5 eine abschirmende Wirkung. Allerdings entsteht mit Inkrafttreten des Bebauungsplans kein Baugebot, so dass es auch möglich wäre, dass im Gebiet WA 5 ein Wohnhaus errichtet wird, ohne dass eine abschirmende Wirkung durch eine Bebauung an der Salzmünder Straße entsteht. In diesem Fall ist es das Ergebnis einer nicht zu beanstandenden Abwägung, dass die planende Gemeinde aus Gründen der

Innenentwicklung und der Nutzung innerörtlicher Baulandreserven und aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer dort trotz der hohen Lärmvorbelastung Baurecht für eine Bebauung schafft. Durch Festsetzungen zum Schallschutz sind auch hier ordnungsgemäße Innenraumpegel sichergestellt.

Auf den Bauflächen östlich des Kirchwegs, wo ebenfalls erstmals durch die Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht geschaffen wird, sind die Orientierungswerte für Schallschutz nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zum überwiegenden Teil eingehalten worden.

Entscheidungsvorschlag:

Die Immissionsschutzbehörde hat dem Bebauungsplan nicht widersprochen. Ein Schutz des Außenbereichs durch passiven Schallschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, wird abgelehnt.

3.5. Landesverwaltungsamt mit Stellungnahme vom 6.12.2006 Referat Verkehrswesen

Inhalt:

Es werden Bedenken wegen der Wohnbebauung entlang der Salzmünder Straße geäußert. Hier werden Lärmpegelwerte zur Tag- und Nachtzeit überschritten. Die Bebauung soll lärmindernd für die dahinter liegenden Grundstücke wirken. Eventuell empfiehlt es sich für die Nutzung der Gebäude nicht ausschließlich Wohnnutzung festzusetzen. Für den Kirchweg wird eine bauliche Trennung des Nord- und Südabschnittes zur Vermeidung von Durchgangsverkehr angeregt.

Erläuterung:

Das Allgemeine Wohngebiet an dieser verkehrsreichen Straße ist im Bestand umliegend vorhanden. Bei Neubauten im Bereich des Bebauungsplanes sind die entsprechend festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Blicke dieses Teilgebiet entlang der Salzmünder Straße unbaut, würde der Verkehrslärm weiter ins Innere des Baugebietes vordringen und auch dort würden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gleiches würde bei der Festsetzung als Mischgebiet erforderlich werden, da in einem Mischgebiet wieder Lärm erzeugt werden kann.

Im Bebauungsplan können Regelungen zur Verkehrsorganisation nicht getroffen werden. Die bauliche Trennung des Kirchweges in Süd- und Nordabschnitt ist jedoch im Ausführungsprojekt mittels einer Polleranlage vorgesehen. Ein Durchgangsverkehr wird nicht ermöglicht, auch um den Kirchweg als Schulweg zu schützen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Bedenken zum Bebauungsplan wegen der Wohnnutzung an der Salzmünder Straße werden zurückgewiesen. Die Anregungen zur Verkehrsorganisation des Kirchwegs wurden in der Erschließungsplanung beachtet.

3.6. Landesverwaltungsamt mit Stellungnahme vom 3.11.2006 Referat Raumordnung und Landesentwicklung

Inhalt:

Die Obere Immissionsschutzbehörde weist mit Bezug auf die Aussagen der erarbeiteten Schallimmissionsprognose darauf hin, dass durch die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz der Innenraumschutz ausreichend umgesetzt ist. Es wird jedoch weitestgehend darauf hingewiesen, dass nicht eingeschätzt werden kann, ob alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung ausgeschöpft worden sind.

Erläuterung:

Hierzu ist Folgendes auszuführen: Wie den zum Bebauungsplan erstellten Lärmprognosekarten zu entnehmen ist, werden für große Teile der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl bezogen auf die Tagbelastung als auch bezogen auf die Nachtbelastung eingehalten. Lediglich bei einer kleinen Teilfläche im Baugebiet WA 1 erfolgt eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005; aus diesem Grund sind auch zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Es ist darüber hinaus festzustellen, dass die Überschreitungen geringfügig sind und vor dem Hintergrund der aus städtebaulicher Sicht notwendigen Nachverdichtung eines vorgeprägten Wohnbaustandortes die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes keinen Bedenken begegnet.

Für die an der Salzmünder Straße gelegenen Grundstücke besteht Baurecht nach § 34 BauGB, deren Nutzung auch im Bestand als Allgemeines Wohngebiet eingeschätzt wird. Die Errichtung einer Schallschutzwand wird aus gestalterischen Gründen nicht in Erwägung gezogen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Bedenken zum Bebauungsplan wegen der Wohnnutzung an der Salzmünder Straße werden zurückgewiesen. Die Anregungen zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung kann nicht umgesetzt werden.