



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

Nummer III/2000/00587

TOP:

Datum: 10.03.2000

Wiedervorlage . . .

Aktz.

Bezug-Nr:

Abteilung/Am Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Beigeordnetenkonferenz	21.03.2000	nichtöffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.04.2000	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	24.05.2000	öffentlich beschließend			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 31.3, Wörmlitz-Pfingstanger - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Beschlussvorschläge der Verwaltung zur Abwägung aus Teil II der Vorlage werden bestätigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwender von dem Abwägungsergebnis zu unterrichten, soweit Anregungen nur teilweise oder nicht berücksichtigt wurden.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 31.3; WÖRMLITZ - PFINGSTANGER
- ABWÄGUNGSBESCHLUSS -

INHALTSVERZEICHNIS

I. Sachdarstellung und Erläuterung

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Planverfahren
2. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

II. Beschlussvorschläge zur Abwägung

1. Träger öffentlicher Belange, die:
 - keine Stellungnahmen abgegeben haben, und somit keine Anregungen geltend gemacht haben, bzw.
 - in ihren Stellungnahmen keine Anregungen geltend gemacht haben
2. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ohne abwägungsrelevante Anregungen
3. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung
4. Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und den eingeschränkten Beteiligungen mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung

I. SACHDARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG

- **BEBAUUNGSPLAN NR. 31.3; Wörmlitz - Pfingstanger**
 - **ABWÄGUNGSBESCHLUSS**
-

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Planverfahren

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

2. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Auf Grund der vollständigen Neubearbeitung des Planentwurfes wurde bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wie folgt verfahren:

- Die Träger öffentlicher Belange, die in der ersten Beteiligung zum Rahmenplan Wörmlitz, bzw. in der zweiten, auf den Entwurf des B - Planes 31.3 bezogenen Beteiligung von 1995 erklärt haben, dass ihre Belange durch Planungen im angesprochenen Bereich schon vom Lagebezug her grundsätzlich nicht berührt seien, wurden in den weiteren Beteiligungsschritten nicht mehr angeschrieben. Die Stellungnahmen aus den o.g. Beteiligungen sind unter Nr. II.1 dieser Vorlage aufgeführt.
- Die Träger öffentlicher Belange, die eine mögliche Betroffenheit ihrer Belange nicht ausgeschlossen haben, wurden zu der Neubearbeitung des Planentwurfes von 1998 vollständig erneut beteiligt. Die Stellungnahmen zum neuen Planungsstand heben in allen Fällen die zum alten Planungsstand gegebenen Stellungnahmen auf. Daher sind nur die Stellungnahmen zum neuen Planungsstand Inhalt dieser Vorlage.
- Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des alten Planentwurfes von 1995, sowie im Rahmen der eingeschränkten Beteiligungen zum neuen Planentwurf von 1998 eingegangenen Stellungnahmen sind vollständig in der Vorlage behandelt.

II. BESCHLUSSVORSCHLÄGE ZUR ABWÄGUNG

- BEBAUUNGSPLAN NR. 31.3; WÖRMLITZ - PFINGSTANGER
 - ABWÄGUNGSBESCHLUSS
-

Als entscheidungserheblich aufgeführt sind jeweils die letztgültigen
Stellungnahmen, die sich auf den Planungsstand ab 1998 beziehen.

II.1 Träger öffentlicher Belange, die:

- keine Stellungnahmen abgegeben haben, und somit keine
Anregungen geltend gemacht haben, bzw.
- in ihren Stellungnahmen keine Anregungen geltend gemacht
haben

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Autobahnamt
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: 03.01.95
- Bundesvermögensamt Halle
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 22.07.98
- Bergamt Halle
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: keine
- Dekanat der röm. - kath. Kirche
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: keine
- Deutsche Bahn AG
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 21.08.98
- Deutsche Post AG
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: 23.01.95
- Energieversorgung Halle GmbH / Fernwärme
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98 u. 11.12.98
/
Stellungnahme vom: 05.03.99
- Ev. Kreiskirchenamt Halle
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 21.08.98
- Gemeinde Hohenweiden
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 u. 17.07.98 / Stellungnahme vom:
21.07.98
- Gemeinde Holleben
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 u. 17.07.98 / Stellungnahme vom:
19.08.98
- Gemeinde Korbetha
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 u. 17.07.98 / Stellungnahme vom:
keine
- Gemeinde Schkopau

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 u. 17.07.98 / Stellungnahme vom:
keine

- Geologisches Landesamt Sachsen - Anhalt
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: 19.01.95
- Handwerkskammer Halle
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 29.07.98
- HAVAG
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: keine
- Industrie - und Handelskammer Halle - Dessau
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 14.08.98
- Katasteramt Halle
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 12.08.98
- Landeskirchliche Gemeinschaft
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: keine
- Landesamt für Archäologie Sachsen - Anhalt
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 28.07.98
- Landesamt für Straßenbau Sachsen - Anhalt
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: 13.01.95
- Landratsamt Saalkreis
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 /
Stellungnahme vom: 20.08.98
- MEAG
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: 09.01.95
- Straßenbauamt Halle
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: 24.01.95
- Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
Bezug: Anschreiben vom 20.12.94 / Stellungnahme vom: 25.01.95

II.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ohne abwägungsrelevante Anregungen

Die nachfolgenden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange enthalten keine Anregungen, die eine Abwägung erforderlich machen. Die Stellungnahmen werden - soweit erforderlich mit einer Erläuterung durch die Verwaltung - zur Kenntnis gegeben. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

II.2.1 Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Sachsen - Anhalt

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98 und 11.12.98 / Stellungnahmen vom: 17.08.98 und 27.01.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme(n):

Hinweis auf mögliche Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen im Grenzbereich von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Flurstücke 52/1 und 561/44 in der Flur 2 der Gemarkung Wörmlitz werden vollständig von einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (Schäferei) genutzt.

Es ist darauf zu achten, dass die Zuwegung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleibt und Beschädigungen an Wegen, Vorflutern bzw. Drainageanlagen infolge der Bautätigkeit sind durch den Verursacher zu beseitigen.

Erläuterung durch die Verwaltung:

Die Berücksichtigung des Hinweises wird dadurch gewährleistet, dass die in Frage stehenden Flächen als Grünflächen zur Bestandssicherung festgesetzt sind.

II.2.2 Deutsche Telekom AG

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98 und 11.12.98 / Stellungnahmen vom: 01.09.98 und 22.01.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme(n):

Hinweis auf die erforderliche Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen und die Notwendigkeit Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der NL 1 Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Rs SuN, Telefon (0345) 771 - 4613, 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen

Erläuterung durch die Verwaltung:

Die Berücksichtigung der Hinweise ist durch entsprechende Auflagen an den zu beauftragenden Geschäftsbesorger / Erschließungsträger gewährleistet.

II.2.3 Energieversorgung Halle GmbH

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98 und 11.12.98 / Stellungnahmen vom 17.07.98 u. 05.03.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme(n):

- Elektrotechnik / Straßenbeleuchtung:

Das Gebiet ist elektronisch neu zu erschließen. Standorte für Transformatorenstationen sind rechtzeitig einzuordnen. Die Kabeltrasse sollte vorwiegend in öffentlichen Gehwegen geplant werden. Eine neue Straßenbeleuchtungsanlage muss nach der Beleuchtungskonzeption der Stadt Halle geplant und errichtet werden. Vorab sind Absprachen zwischen der Stadt, dem Planungsbüro und der EVH erforderlich.

- Gas:

Gegen den Planentwurf gibt es keine Einwände .

Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Flächen für die

Trassen der Gasleitungen und ggfls. für einen Gasdruckregelschrank zu berücksichtigen.

Arbeiten im Bereich der Versorgungseinrichtungen sind entsprechend der Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungseinrichtungen der Energieversorgung Halle GmbH, Abteilung Gasnetze, durchzuführen. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Gasleitungen einzuhalten. Vor Baubeginn ist in der Dokumentationsstelle der Leitungsbestand auf Aktualität zu überprüfen.

Erläuterung durch die Verwaltung:

Die Berücksichtigung der Hinweise wird durch entsprechende Auflagen an den zu beauftragenden Geschäftsbesorger / Erschließungsträger gewährleistet.

II.2.4 Hallesche Wasser - u. Abwasser GmbH; Abwasser

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98, 11.12.98, 05.07.99 /

Stellungnahmen vom 08.09.98, 09.02.99 und 27.07.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme(n):

Hinweis auf das zum Teil im Trennsystem erschlossene Gebiet. Für die geplante Wohnbebauung wurde bereits ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros HPI vorgelegt. Die Entwässerung erfolgt, wie bereits bei der vorhandenen Bebauung, im Trennsystem.

Für die Quartiere C + D und G + H wurde mit dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag über die abwasserseitige Erschließung unterzeichnet.

Bei den geplanten Regenrückhalteanlagen ergibt sich die Frage der Wartung und Pflege dieser Anlage. Hierfür sind entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stadt und der HWA zu abzuschließen. Der Versickerungsanlage für das südlich der Bebauung geplante Regenrückhaltebecken kann erst bei Nachweis der Funktionsfähigkeit zugestimmt werden.

Die im Plan für das Regenrückhaltebecken mit RV gekennzeichnete Fläche ist zu klein und nicht realistisch.

Es ist zu beachten, dass grundsätzlich eine Einfriedung der Becken für Aufwuchs und Stabilisierung der Vegetation, für eine Dauer von ca. 5 Jahren, vorzusehen ist. Die Becken müssen mit einer Zuwegung versehen sein, die ein Anfahren von Saug- und Räumtechnik jahreszeitunabhängig erlaubt.

Der Aufwand für die Unterhaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist zu teilen. Aus diesem Grund sind die Aussagen Punkt 3.8. (Kosten) entsprechend zu korrigieren.

Erläuterung durch die Verwaltung:

O. g. Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und bei der Vereinbarung von Erschließungsverträgen beachtet.

II.2.5 Hallesche Wasser - und Abwasser GmbH; Trinkwasser

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98, 11.12.98, 05.07.99 /

Stellungnahmen vom 21.08.98 u. 03.02.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Im geplanten Gebiet befinden sich Anlagen der Trinkwasserversorgung die zu beachten sind und über die eine Erschließung möglich ist. Die zur weiteren Erschließung neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen sind im Rahmen der Gesamterschließung vom verantwortlichen Investor bzw. Erschließungsträger zu planen, zu bauen und zu finanzieren. Die HWA ist bereit, die neuerlegten Trinkwasserleitungen kostenfrei zu übernehmen und zu betreiben. Voraussetzung dafür ist der Abschluss eines Vertrages zur wasserversorgungsmäßigen Erschließung des Baugebietes zwischen Erschließungsträger und HWA GmbH, eine Abstimmung in der Planungsphase und eine Kontrolle der Baudurchführung durch die HWA GmbH anzuzeigen.

Die Ausführungsplanung ist der HWA GmbH vor Baubeginn zur Begutachtung vorzulegen. Der Baubeginn ist der HWA GmbH anzuzeigen.

Die Rohrverlegungsarbeiten dürfen nur von einer Firma mit entsprechender DVGW - Zulassung ausgeführt werden. Notwendige Einbindearbeiten sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bauleiter der HWA GmbH abzustimmen.

Erläuterung durch die Verwaltung:

O. g. Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und bei der Vereinbarung von Erschließungsverträgen beachtet.

II.2.6 Polizeidirektion Halle, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Bezug: Anschreiben vom 20.12.04, 30.08.95, 17.07.98 und 11.12.98 / Stellungnahmen vom 12.08.98, 22.01.99 und 07.07.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche registriert. Ein Teil der Fläche wurde bereits sondiert und beräumt, ein Teil der Fläche wurde mit Bagger durchgearbeitet, sondiert und beräumt, ein Teil der Fläche ist nicht sondierbar.

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist zum Teil mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Es ist somit ein erneuter Antrag erforderlich, sobald in dem Bereich Erdbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Erläuterung durch die Verwaltung:

O. g. Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und bei der Vereinbarung von Erschließungsverträgen beachtet.

II.2.7 Stadtwirtschaft GmbH Halle

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98 / Stellungnahme vom 17.08.98

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Aus Sicht des Entsorgungsträger stehen dem Bebauungsplan keine Planungen oder Maßnahmen entgegen.

Die Entsorgungssicherheit des Gebietes ist gegeben.

Bereits in der Projektierungsphase sind die Abmessungen von Wendeanlagen in Sackgassen, entsprechend der noch nicht in Kraft gesetzten aber bereits zu berücksichtigenden Unfallverhütungsvorschrift „Abfallwirtschaft“, VBG 126 zu berücksichtigen.

Erläuterung durch die Verwaltung:

Die vorstehenden Maßgaben wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

II.3 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung

II.3.1 Staatliches Amt für Umweltschutz

Bezug: Anschreiben vom 20.12.94, 30.08.95 u. 17.07.98 / Stellungnahme vom 29.09.98

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

a) Immissionsschutz:

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan mit Stand 1998 erhoben.

Zum Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte für Lärmimmissionen innerhalb des beplanten Gebietes wird empfohlen, eine Schallimmissionsprognose erarbeiten zu lassen.

Die Entfernung zur Kläranlage Halle-Süd beträgt ca. 500m in Hauptwindrichtung, nordwestlich des beplanten Gebietes.

Geruchsmissionen sind daher nicht auszuschließen.

b) Entwässerung:

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Nordteil des Gebietes über Mulden in das Feuchtgebiet der Saaleaue ist wasserrechtlich noch zu regeln.

Eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet ist aufgrund der Untergrundverhältnisse kaum möglich.

c) Abfall / Altlasten:

Es wird empfohlen, bezüglich eventuell vorhandener Altlastenverdachtsflächen die Stellungnahmen der Unteren Abfallbehörde und des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen - Anhalt heranzuziehen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu a) Immissionsschutz:

Bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet wurde eine Abschätzung durchgeführt. Auf Grund der Abstände von stärker emittierenden Lärmquellen und des relativ geringen gebietseigenen Verkehrsaufkommens, ohne Durchgangsverkehre, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete zu erwarten.

Von der Erarbeitung einer differenzierten Immissionsprognose wurde daher abgesehen.

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten können nur solche Betriebe zulässig sein, die die Wohnnutzung nicht stören. Der Immissionsschutz gegenüber Gewerbelärm wird somit schon durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan hinreichend bestimmt.

Mit sonstigen Belastungen durch außerhalb gelegene Betriebe ist wegen der vorhandenen Abstände nicht zu rechnen, Gewerbegebiete werden nicht geplant. Die nächstgelegene emittierende Anlage ist die Kläranlage Halle- Süd. Diese Anlage hat einen Mindestabstand von 500 m zur geplanten Wohnbebauung. Dieser Abstand entspricht der Abstandsliste (MBL. LSA Nr. 67/93, Anlage zum Abstandserlass, Nr. 140), wonach ein Mindestabstand von 300 m erforderlich ist. Die Prüfung anhand der Abstandsliste ist gemäß dem o.g. Erlass für die Abwägung im Bauleitplanverfahren abschließend.

Erläuterungen durch die Verwaltung zu nicht abwägungsrelevanten Hinweisen:

zu b) Entwässerung (nicht beschlussrelevant)

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme beantragt.

zu c) Abfall / Altlasten (nicht beschlussrelevant)

Untersuchungen zur Kontamination sind gem. Anforderungen der Unteren Abfallbehörde erfolgt und durch eine Kennzeichnung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen zu a) werden gem. der oben stehenden Begründung teilweise berücksichtigt.

II.3.2 Regierungspräsidium Halle

Bezug: Schreiben vom 20.12.94, 30.08.95, 17.07.98, 11.12.98, 05.07.99 /

Stellungnahmen vom 14.04.99 und 21.07.99

Grundlagen des Abwägungsmaterials

Der ursprüngliche Planentwurf des Bebauungsplanes 31.3 zog im Jahre 1995 erhebliche Bedenken des Regierungspräsidiums als Obere Landesplanungsbehörde und Obere Naturschutzbehörde auf sich.

Diese Bedenken waren auf Grund ihrer raumordnerischen Relevanz so gelagert, dass sie keiner Abwägung unterzogen werden konnten, sondern a priori durch Änderung der Planung zu berücksichtigen waren. Sie zielten im wesentlichen auf eine deutliche Reduzierung des Umfangs und der Nutzungsdichte der geplanten Bebauung ab.

Die entsprechenden Änderungen der Planung sind im Vorfeld dieser Abwägungsvorlage mit dem Planentwurf, Stand ab 1998 vollzogen worden, eine entsprechende Mitteilung ist im Planungs - und Umweltausschuss im April 1998 erfolgt.

Die für die Abwägung relevanten Anregungen des Regierungspräsidiums resultieren nunmehr aus den Stellungnahmen zum Planentwurfsstand ab 1998.

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:

a) Obere Landesplanungsbehörde

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt, es bestehen keine Bedenken.

b) Obere Denkmalschutzbehörde

Zustimmung / keine Bedenken

c) Dezernat Agrarstruktur

Keine Bedenken

d) Obere Forstbehörde

Zustimmung / keine Bedenken

e) Obere Wasserbehörde

Die Präzisierung des Versickerungskonzeptes für Regenwasser in späteren Planungsphasen wird gefordert.

f) Obere Naturschutzbehörde

– Die wesentlichen Forderungen der ONB werden durch die Neuplanung (Stand ab 1998) berücksichtigt, insofern bestehen keine weiteren Forderungen.

- Die Genehmigung des B - Planes sollte erst erfolgen, wenn die Regenentwässerung in die Aue sichergestellt ist.
- Der Abstand der äußeren Eingrünung zur Bebauung sollte mindestens 3 m, besser 6 m betragen. Das Baufenster auf Flurstück 41/21 reicht im SW zu nahe an die Eingrünung heran.
- Naturverträgliche Wegeverbindungen zu den Schutzgebieten sind in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden zu planen.
- Es ist sicher zu stellen, dass keine neuen öffentlichen Zugänge, bspw. auch aus Wartungswegen o.ä., in das NSG entstehen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

(Abwägungsrelevanz hat nur Teil f), Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde)

- Mit den vorliegenden Genehmigungsunterlagen für die Regenwasserableitung in die Aue ist die ordnungsgemäße und insbesondere unter ökologischen Gesichtspunkten gemeinsam mit der Oberen Naturschutzbehörde entwickelte Regenentwässerung sichergestellt.
- Die entsprechenden Mindestabstände der Baufelder von 3 m, überwiegend darüber hinaus bis 7 m, zu den angrenzenden Abpflanzungsflächen sind eingehalten.
- Eine Verringerung des Baufeldes auf der Parzelle 41/21 ist auf Grund des hier im Vorfeld durch den Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 31.1 bereits geschaffenen materiellen Baurechts nicht möglich.
- Die Erholungssuchenden werden mit Umsetzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu Wegeverbindungen vor allem auf die Verbindungswege zu den neu geschaffenen Grünanlagen im Gebiet Kirschberg und den zwischengebietlichen Landschaftsraum gelenkt. Das NSG ist gem. textl. Festsetzung Nr. 1.5.3 von den Baugebieten aus, mit Ausnahme der vorhandenen Verbindung Steinbruchweg, unzugänglich zu halten.
- Weitere Wegebezüge innerhalb der angrenzenden Schutzgebiete (LSG / NSG) liegen nicht im planerischen Verfügungsbereich des Bebauungsplanes. Ihre Führung bzw. Unterbindung sollte im Zuge von Pflege - und Entwicklungsmaßnahmen in unmittelbarer Zuständigkeit der Naturschutzbehörden geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen zu f) werden gem. der oben stehenden Begründung teilweise berücksichtigt.

II.4 Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und den eingeschränkten Beteiligungen mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung

II.4.1 Anregungen von: Arbeitskreis Hallesche Auenwälder Schreiben vom: 04.10.95

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

- a) „Aufgrund einer unzulässigen Vermischung des naturschutzrechtlichen Verfahrens zur Lösung des LSG- Schutzstatus mit dem baurechtlichen Verfahren zur nachfolgend geplanten Wohnbebauung“ wird (aufgrund einer dementsprechenden Stellungnahme des RP Halle auf eine Fachaufsichtsbeschwerde, die der Einwender angestrengt hatte) gefolgert, dass „auch für die weitere Bebauung im Rahmen des Bpl. 31.3 die Rechtsgrundlage nicht gegeben ist“.
- b) Es sind „infolge des Fehlens zureichender Pufferzonen zum Areal des Naturschutzgebietes Auswirkungen (...) auf die dort

vorkommenden (...) Brutvogelarten zu erwarten. Auch durch die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen lassen sich die (...) Störungen nicht hinreichend minimieren.``

- c) „Die im Bebauungsplan (...) gegebene Begründung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung kann nicht überzeugen, da in Halle mehr als 14.000 Wohnungen (...) leer stehen. (...) Offenbar wird hier auch die Funktion eines NSG als Magnet für finanzkräftige Teile der Bevölkerung missverstanden``.
- d) Der Einwender fordert die Zurücknahme der Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde zur Herauslösung von Flurstücken aus dem LSG Saaleetal bzw. beantragt ersatzweise eine Wiederunterschützstellung der bisher nicht bebauten und als Bpl. 31.3 ausgewiesenen Flächen als LSG.

Begründung zur Abwägung:

zu a) und d):

Das durch den Einwender zitierte Schreiben des RP Halle vom 05.08.94 weist auf Mängel des Verfahrens der Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG Saaleaue hin. Diese Mängel führen jedoch nach dem gesamten dazu zwischen der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde geführten Schriftverkehr nicht zu einer Rechtsunwirksamkeit der Herauslösung.

zu b):

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen u. A. zum Brutvogelbesatz wurden mit Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde im Randbereich zum Naturschutzgebiet (NSG) Abstandsflächen zwischen der Bebauung und dem NSG als Grünflächen festgesetzt. Dazu kommt eine dichte, undurchdringliche Bepflanzung, die festgesetzt wird, um Störungen durch Betreten des NSG, die sich insbesondere auf die Vogelbrut auswirken würden, zu verhindern.

Um den Störgrad der baulichen Nutzung für das NSG zu minimieren, wurde die Bebauungsdichte innerhalb der Baugebiete, sowie die Baugebietsfläche insgesamt, reduziert.

zu c):

Die Stadt Halle ist als Trägerin der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Konkret bedeutet dies: Es genügt nicht, an einem einseitigen Wohnungsangebot, das sich zu ca. 90 % aus Wohnungen des verdichteten Geschosswohnungsbaus zusammensetzt, fest zu halten. Vielmehr kommt es darauf an, angesichts der Nachfrage auch innerhalb des Stadtgebietes, und nicht nur im Umland, Angebote an Einfamilienhäusern bereitzustellen. Diesem Ziel dient der Bebauungsplan in der überarbeiteten Fassung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden zu b) gemäß obenstehender Begründung teilweise berücksichtigt. Die Bedenken werden zu a), c) und d) nicht berücksichtigt.

**II.4.2 Anregungen von: Naturschutzbeirat der Stadt Halle
Schreiben vom: 30.06.95**

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Bedenken gegen die Baugebietsausweisung im westlichen Teilbereich A 2 des Bebauungsplanes, vor allem wegen der damit verbundenen Expansion der Baugebiete nach Westen und der unzureichenden Abschirmung dieser Gebiete zum NSG, wodurch der Nutzungsdruck aus den Baugebieten in das NSG nicht aufgefangen werden kann

Begründung zur Abwägung:

Bei der Festsetzung des westlichen Teilgebietes (A2) handelt es sich nicht um eine neu entstandene Erweiterungsfläche für den angrenzenden Geschosswohnungsbau des ehemaligen Vorhaben - und Erschließungsplanes 31.1. Vielmehr ist schon in dem ursprünglichen Gesamtkonzept des Rahmenplanes „Ehemalige Garnison Wörmnitz“ diese Teilfläche als niedrigere Randbebauung enthalten. Ein Verzicht auf diese Bebauung würde das Gesamtkonzept eines durch niedrigere Randbebauung zur Saale hin geprägten Ortsbildes nicht durchführbar machen. Eine Umplanung des Zentrums kommt nicht mehr in Betracht, die Bebauung ist größtenteils bereits realisiert. Aus Gründen der Herstellung eines insgesamt geordneten Ortsbildes, und unter Aufrechterhaltung der bereits im Flächennutzungsplan getroffenen Abwägungsentscheidungen zur Größenordnung der Wohnbauflächen am Pflingstanger, wird der Teilbereich A2 des Bebauungsplanes beibehalten. Seine Bebauungsdichte wurde jedoch mit der Neubearbeitung des Bebauungsplan - Entwurfes von 1998 reduziert von ca. 80 auf ca. 40 Wohneinheiten.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden gemäß oben stehender Begründung teilweise berücksichtigt.

II.4.3 Anregungen von: Herrn Conrad Körting

Schreiben vom 12.01. 99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

a) Das Grundstück Nr. 561 / 44 wird nicht als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

b) Eine unmittelbare Bepflanzung an der Grundstücksgrenze wird abgelehnt

Begründung zur Abwägung:

Das Grundstück liegt innerhalb der Pufferzone zum NSG. Es wird zur Sicherung des bestehenden Zustandes als private Grünfläche festgesetzt, eine Festsetzung von Maßnahmen erfolgt nicht. Eine Bepflanzung an der Grundstücksgrenze kann nur unter den Einschränkungen des geltenden Nachbarrechtes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gem. der oben stehenden Begründung berücksichtigt.

II.4.4 Anregungen von: Frau Rosemarie Bowitz und Herrn Dr. Hans Hermann Bowitz

Schreiben vom 24.03.99 und 28.07.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:

Mit dem Schreiben vom 24.03.99 wird eine Einbeziehung des Grundstückes 35/4 in die geplante Bebauung gefordert. Begründet wird dies vor allem damit, dass dieses Grundstück in den Gesamtzusammenhang der Baugebietsentwicklung einbezogen sei. Die östlich angrenzende Grundstücksfläche 35/3, die im Eigentum des Erschließungsträgers ist, wurde mit Planungsstand Februar 1999 in den Plangeltungsbereich als zusätzliche Ausgleichsfläche einbezogen, während das Grundstück 35/4 als zwischenliegend unbepflanzter Außenbereich verblieb. Der Einwender sieht in der Nichteinbeziehung seines Grundstückes in die bauliche Entwicklung, die für die umliegenden Grundstücke eines anderen Eigentümers ermöglicht wird, letztlich einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, dem nur mit einer Einbeziehung aller Grundstücke in ein Umlegungsverfahren, oder aber einer proportional angemessenen Bebauungsmöglichkeit abzuhelpen wäre.

Mit Schreiben vom 28.07.99 akzeptiert der Einwender die zwischenzeitlich erarbeitete Änderung des Planentwurfes mit einer eingeschränkten Baulandausweisung auf seinem Grundstück.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Argumentation des Einwenders ist zutreffend. Die einseitige Nichteinbeziehung eines einzelnen Grundstückes in eine ansonsten zusammen hängende Gebietsentwicklung stellte einen Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung dar. Es waren auch nach Auswertung der möglicherweise einer Bebauung entgegen stehenden Belange keine Gesichtspunkte erkennbar, die eine teilweise Bebauung, bei gleichzeitiger Entwicklung der erforderlichen Ausgleichsflächen auf dem selben Grundstück, ausgeschlossen hätten. Eine Problembewältigung durch ein Umlegungsverfahren ist auf Grund der bereits begonnen Entwicklung mit Erschließungsvertrag nicht mehr zweckentsprechend umsetzbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gem. der oben stehenden Begründung berücksichtigt. _____

II.4.5 Anregungen von: Rainer und Gabriele Meier

Scheiben vom: 26.07.99

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wendet sich gegen eine Bebauung des Grundstückes Nr. 35/4, weil:

- a) dadurch das Grundstück der Einwender nicht mehr unmittelbar an den Landschaftsraum grenzt,
- b) des weiteren lang anhaltende Beeinträchtigungen durch zusätzliche Erschließungsarbeiten befürchtet werden, die das Grundstück der Einwender berühren.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

- a) Nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist das Interesse der Eigentümer von Wohnbaugrundstücken, die Aussicht in eine bisher unbebaute Landschaft nicht durch vorgelagerte Bebauung verstellt zu bekommen, kein schützenswerter privater Belang. (BVerwG, NVwZ 1995, 895).
- b) Es wird lediglich ein einziges der auf der Parzelle 35/4 entstehenden Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser über den Groninger Weg, der an das Grundstück der Einwender grenzt, erschlossen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen in der Bauphase sind damit auf ein Minimum reduziert.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gem. der oben stehenden Begründung nicht berücksichtigt.