HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07091**
Datum: 03.04.2008
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und Straßenverkehr

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.06.2008	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.06.2008	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg wird zugestimmt.

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

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1
Sportzentrum Böllberger Weg

- Abwägungsbeschluss -

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Errichtung eines Sportkomplexes westlich des Böllberger Weges ermöglicht werden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist durch den Stadtrat am 12.12.2007 beschlossen worden. In derselben Sitzung ist auch ein vorgezogener Abwägungsbeschluss (Vorlagen-Nummer: IV/2007/06736) zu den Stellungnahmen, die in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind, gefasst worden. Hierbei wurde die Verwaltung beauftragt, Punkt 2.2.11c der Beschlussvorlage zu prüfen und dem Stadtrat gegebenenfalls erneut und mit neuen Erkenntnissen wieder vorzulegen. Über die Ergebnisse der Überprüfung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29.04.2008 berichtet. Die Prüfergebnisse der Untersuchungen sind auch Gegenstand der Abwägungsentscheidung.

Die Inhalte der Planung werden in den Unterlagen zum Satzungsbeschluss, der in einer der nächstfolgenden Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll, ausführlich dargelegt. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gegenüber der Beschlussfassung vom 12.12.2007 (Vorlagen-Nummer: IV/2007/06737) geringfügige inhaltliche Änderungen erfolgt. Aufgrund der Überarbeitung des Hochbauentwurfes, wie sie auch durch den Gestaltungsbeirat angeregt wurde, wurden die Gebäudehöhen und der Verlauf der westlichen Baugrenze im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger verändert. Dazu wurde im März 2008 eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt, die keine Anregungen oder Bedenken erbrachte. Im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes entfällt die bisher vorgesehene Feuerwehrzufahrt zur Straße Weingärten. Der dargestellte Baukörper entspricht dem Planungsstand des Hochbauentwurfes vom März 2008. Einzelne redaktionelle Änderungen wurden in der Begründung und dem Umweltbericht vorgenommen.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen. Aus rechtlichen Gründen werden im Sinne einer Gesamtschau auch die Stellungnahmen noch einmal zur Beschlussfassung vorgelegt, die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen sind und bereits Gegenstand des vorgezogenen Abwägungsbeschlusses waren. Soweit im Rahmen der vorgezogenen Abwägung Prüfaufträge an die Verwaltung erteilt wurden, ist das Ergebnis der Prüfung in der Vorlage berücksichtigt. Ferner enthält die Vorlage Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen, die in der öffentlichen Auslegung und in der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen sind.

Sowohl die Stadtverwaltung als auch der Investor haben mit dem Garagenverein Böllberger Weg e.V. Gespräche geführt, um zu einer einvernehmlichen Konfliktlösung zu gelangen. Diese Gespräche haben bisher nicht zu einem Ergebnis geführt.

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde geprüft. Die Familienverträglichkeit und die Kinderfreundlichkeit der Planung werden u. a. durch eine vorgesehene Kinderbetreuung innerhalb des Betriebes der Sportstätten gewährleistet. Auch mit dem Bau eines Fußgängerüberweges über den Böllberger Weg wird den Belangen der Familien entsprochen. Ansonsten enthält die Planung keine Inhalte, von denen eine Beeinträchtigung der Belange der Familien zu erwarten wäre.

Sofern die Abwägungsvorschläge der Verwaltung beschlossen werden, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einer der nachfolgenden Sitzungen des Stadtrates als Satzung beschlossen werden.

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

Halle, 08.04.2008

VORHABENBEZOGER BEBAUUNGSPLAN NR. 101.1
Sportzentrum Böllberger Weg

- ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Inhaltsverzeichnis Seite

1. STAND DES VERFAHRENS UND ERLÄUTERUNG ZUM AUFBAU DER VORLAGE 4

2. ABWÄGUNG ZUR ERSTEN BETEILIGUNGSSTUFE 4

2.1 STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST 4

2.2 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND VON WEITEREN BETEILIGTEN 5

3. ABWÄGUNG ZUR ZWEITEN BETEILIGUNGSSTUFE 14

3.1 STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST 14

3.2 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND VON WEITEREN BETEILIGTEN..... 15

Anlagen:

1 **Auflistung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (erste Beteiligungsstufe)**

2 **Auflistung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (zweite Beteiligungsstufe)**

1. Stand des Verfahrens und Erläuterung zum Aufbau der Vorlage

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 wurde am 12.12.2007 gefasst (Beschluss Nr. IV/2007/06737).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits zuvor mit Schreiben vom 18.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.07.2007 aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 fand zum einen durch Aushang im technischen Rathaus in der Zeit vom 09.07.2007 bis zum 27.07.2007 und zum anderen in Form einer Bürgerversammlung am 17.07.2007 statt. Die beiden vorgenannten Beteiligungsschritte werden nachfolgend auch als erste Beteiligungsstufe bezeichnet.

Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 19.12.2007 in der Zeit vom 02.01.2008 bis zum 05.02.2008 im technischen Rathaus statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2008 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die beiden vorgenannten Beteiligungsschritte werden nachfolgend auch als zweite Beteiligungsstufe bezeichnet.

Aufgrund von geringfügigen Änderungen der zulässigen Gebäudehöhen und der Baugrenzen wurde mit Schreiben vom 14.03.2008 und Fristsetzung zur Abgabe der Stellungnahmen bis 01.04.2008 eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt (eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, dritte Beteiligungsstufe). In diesem Beteiligungsschritt sind keine Stellungnahmen eingegangen, die Anregungen und/ oder Bedenken zu den Planinhalten enthielten.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen, die zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen sind. Dabei werden entsprechend der neueren Rechtssprechung auch die Stellungnahmen aus der ersten Beteiligungsstufe noch einmal zur Beschlussfassung vorgelegt. Dies geschieht auch, weil sich die Inhalte der Abwägungsbegründungen zu wichtigen Themen, zum Beispiel dem weiteren Umgang mit der Straße Weingärten, im Zuge der zweiten Beteiligungsstufe verändert haben.

2. Abwägung zur ersten Beteiligungsstufe

(Im folgenden Text der Vorlage werden alle Textteile, die gegenüber der vorgezogenen Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung geändert oder ergänzt wurden kursiv dargestellt)

2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Handwerkskammer Halle
- Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt
- Landkreis Merseburg-Querfurt
- Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt

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

- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd
- Hallesche Wasser und Abwasser GmbH/Abwasser
- Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH/Trinkwasser
- Landesbetrieb Bau, Niederlassung Süd
- Landkreis Saalkreis
- Polizeidirektion Halle
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle
- Stadtwirtschaft GmbH Halle
- Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg

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

2.1.1 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 23.07.2007:

Als obere Immissionsschutzbehörde:

„Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter zu prüfen. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind dabei insbesondere die Lärmauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu betrachten. Eine hohe Verkehrsbelastung existiert bereits am östlichen Rand des Planungsgebietes mit dem Böllberger Weg. Durch das geplante Vorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen und zumindest durch die geplante zusätzliche Anbindung mit einer möglichen Errichtung einer Lichtsignalanlage und die geplanten 150 Stellplätze wird die östlich an den Böllberger Weg angrenzende Wohnbebauung erhöhten Belastungen ausgesetzt sein.“

Die anderen Behörden des Landesverwaltungsamtes haben keine Anregungen vorgebracht.

Erläuterung*:*

Die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Schallgutachten untersucht. Im Ergebnis des Schallgutachtens kann folgendes festgestellt werden:
Der Sportkomplex wird so schalldämmend ausgeführt, dass keine störenden Sportgeräusche in die Umgebung dringen. Zusätzliche Lärmbelastungen für die Umgebungsbebauung ergeben sich lediglich durch den Lärm, der auf den Parkplätzen entsteht. Der maximale Beurteilungspegel für den Parkplatzlärm beträgt 54,9 dB (A) tags und 48,0 dB (A) nachts. Damit sind die Richtwerte der anzuwendenden 18. BImschV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) von 55 dB (A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Die Richtwerte von 50 dB (A) für die Ruhezeiten am Tag und von 40 dB (A) für die Nacht werden an einigen Immissionsorten am Böllberger Weg überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch vor dem Hintergrund der schon bestehenden Lärmbelastung durch den Böllberger Weg zu sehen. Die Vorbelastung in der Umgebung beträgt bis zu 80,2 dB (A). Durch das geplante Vorhaben wird die Vorbelastung, die durch den Böllberger Weg besteht, an der umgebenden Bebauung in einer Größenordnung von weniger als 0,2 dB (A) erhöht. Damit findet keine wahrnehmbare Steigerung der Lärmbelastung in der Umgebung des Vorhabens statt.

Für derartige Fälle ist in § 5 Abs. 1 der 18. BImSchV geregelt, dass die Genehmigungsbehörde von Auflagen absehen soll, wenn die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche durch ständige Fremdgeräusche überlagert werden. Aufgrund der dargestellten Situation sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Entscheidungsvorschlag*:*

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.1.2 Stellungnahme der Halleschen Verkehrs-AG vom 03.07.2007:

„Die Hallesche Verkehrs-AG erhebt Einspruch gegen die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in östlicher Richtung entlang des Böllberger Weges."...
„Die Hallesche Verkehrs-AG plant mittelfristig den Ausbau der Verkehrsanlagen des Böllberger Weges." Eine Gleisaufweitung ist erforderlich. Der Straßenquerschnitt in der jetzigen Breite ist nicht ausreichend. „Der Bau von Gehweg- und Radverkehrsanlagen sowie das Pflanzen von Bäumen würden hier zusätzliche Zwangspunkte schaffen, die unserer Planung entgegen sprechen. Ein weiterer Aspekt ist die in der Regel notwendige Schaffung eines besonderen Bahnkörpers, um entsprechende Fördermittel zu erhalten. Die Wiederherstellung der Verkehrsanlage in den alten Grenzen und ohne Beschleunigung des ÖPNV wäre förderschädlich." Es wird um eine Verlegung der Grenze in westliche Richtung gebeten.

Erläuterung*:*

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Planungen für den Ausbau des Böllberger Weges und des damit verbundenen Ausbaus der Verkehrsanlagen der HAVAG.
Die Flächen für die Erweiterung des Böllberger Weges sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden nicht für eine andere Nutzung in Anspruch genommen. Die Gleisaufweitung und der Ausbau eines besonderen Gleiskörpers sind möglich.
Als Interimslösung soll jedoch die Erweiterungsfläche für den Böllberger Weg vom Vorhabenträger mit Schnitthecken bepflanzt werden, die aber im Falle des Ausbaus des Böllberger Weges gerodet werden können.

Entscheidungsvorschlag*:*

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.1.3 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 16.07.2007:

„Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen müssen auch ohne Gefährdung realisierbar sein. Die Kennzeichnungspflicht erstreckt sich auf alle in Betracht kommenden Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes. Das Gelände des ehemaligen Plastwerkes wird im Altlastenkataster des Landes als Altlastenverdachtsfläche geführt." Es wurden Verunreinigungen von Wasser und Boden nachgewiesen. „Für Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gilt, dass vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung gutachterlich die Unbedenklichkeit der geplanten Folgenutzung nachzuweisen ist bzw. gegebenenfalls nutzungsorientierte Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen

durchzuführen sind.“ Eine ingenieurtechnische Begleitung der Aushubarbeiten in Kombination mit einer analytischen Überwachung wird empfohlen, um kontaminierte und wieder verwendbare Bodenpartien konsequent zu separieren.

Erläuterung:

Das Plangebiet wurde bereits mehrfach auf Altlasten untersucht. Dabei wurden im Bereich des Gleiskörpers der Hafenbahn und deren ehemaliger Verladerampe Cadmiumkontaminationen im Boden und im Grundwasser festgestellt.
Die untere Bodenschutzbehörde beauftragte im Jahr 2006 erneut Untersuchungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um feststellen zu können, ob die vorhandenen Belastungen des Bodens der Sport- und Freizeitnutzung entgegen stehen. Durch den Gutachter konnten keine großflächigen Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit Schwermetallen festgestellt werden. Punktuelle Belastungen des Bodens mit Schwermetallen können aber nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde der Bereich des Gleiskörpers und der Verladerampe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die geplante Nutzung als Sport- und Freizeitfläche ist möglich.
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Aushubarbeiten fachtechnisch begleitet werden müssen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

.

2.1.4 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 17.07.2007:

„Die unter Denkmalschutz stehende Trasse der Hafenbahn sollte mit dem unter Punkt 14.3 der Anlage zur PlanzVO gezeigten „D“ gekennzeichnet werden.“

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.1.5 Stellungnahme der EVH GmbH, Fachbereich Elektrotechnik vom 13.07.2007:

„Die vorhandenen Freileitungen und deren Schutzstreifen sind in die Planung mit aufzunehmen. Es ist ein Schutzstreifen von jeweils 10 m rechts und links der Trassenachse einzuplanen. In diesem Bereich sind keine Baumpflanzungen zulässig.“ ... „Zur Erschließung des Grundstücks ist die Errichtung einer Ortsnetzstation sowie 15- und 0,4-kV-Kabellegungen auf dem Grundstück einzuplanen. Der Standort ist mit der EVH abzustimmen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.“

Erläuterung:

Die Freileitungen mit dem dazugehörigen Schutzstreifen wurden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Es wurde zudem ein Hinweis aufgenommen, dass im Schutzstreifen Baumpflanzungen nicht zulässig sind.
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Bereich der Freileitungen keine konkreten Baumstandorte festgesetzt. Er regelt nur die Zahl der Bäume, die in den privaten Grünflächen mindestens anzupflanzen sind. Die festgesetzte Anzahl der

Bäume kann außerhalb des Schutzstreifens gepflanzt werden.

Bei der Verlegung von Kabeln zur Versorgung des Sportkomplexes handelt es sich um Hausanschlussleitungen, die nicht durch Leitungsrechte gesichert werden müssen. Die öffentliche Erschließung liegt in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Ein Trafostandort ist eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO. Die Errichtung dieser Nebenanlagen ist im Plangebiet durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1.f zugelassen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.1.6 Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, T-Com vom 11.07.2007:

Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB einzuräumen.

Erläuterung:

Die Versorgung des Sportkomplexes mit einem Telekomanschluss ist von der Hauptleitung im Böllberger Weg aus ohne weitere rechtliche Sicherung möglich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind nicht erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

2.1.7 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 11.07.2007:

Die IHK weist darauf hin, dass der notwendige Ausbau des Böllberger Weges in den Planungen für das Sportzentrum zu berücksichtigen ist.
„Unter Punkt 4.2 Baulicher Bestand wird die Denkmalschutzeigenschaft der Gleisanlagen der ehemaligen Hafenbahn erläutert. Hier ist die Sinnhaftigkeit zu prüfen, da die Gleisanlagen zwischenzeitlich größtenteils demontiert sind. Die Fläche ist somit für mögliche Zuwegungen nutzbar."

Erläuterungen:

Die Planungen für den Ausbau des Böllberger Weges sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt (siehe dazu auch Punkt 2.2.2).
Die ehemalige Hafenbahntrasse steht unter Denkmalschutz. Diese landesrechtliche Regelung ist nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Festsetzung zur Regelung der Denkmaleigenschaft ist im Bebauungsplan nicht möglich.
Der Bau einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ist im Trassenbereich möglich und soll durch den Vorhabenträger erfolgen. Die entsprechende Fläche wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird soweit im Bebauungsplanverfahren möglich berücksichtigt.

2.1.8 Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie vom 02.08.2007:

„Nach derzeitigem Stand der Unterlagen des LfA sind im Gebiet des Bebauungsplanes archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es handelt sich bei dem betroffenen Bereich um ein durch moderne Bebauung überprägtes urgeschichtliches Siedlungsgelände. Bei den geplanten neuen Bauvorhaben sind erneute Aufschlüsse archäologischer Befunde möglich. Die Modalitäten einer gegebenenfalls erforderlichen baubegleitenden Dokumentation sind vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen festzulegen.“... „Weisen Sie bitte unabhängig davon die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hin.“

Erläuterungen:

Die Hinweise des archäologischen Landesamtes werden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorhabenträger wurde darüber informiert. Die Hinweise stehen der geplanten Bebauung nicht entgegen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Hinweise werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis zur zweiten Beteiligungsstufe:
Mit seiner Stellungnahme vom 14.02.2008 hat das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie den o. a. Hinweis auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen zurückgezogen. Gemäß dieser Stellungnahme sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

2.1.9 Stellungnahmen von Anliegern der Weingärten vom 24.07.2007 und 25.07.2007 (gleichlautende Stellungnahmen):

Die Sportanlage ist so zu realisieren, dass die verkehrstechnische Anbindung nicht über die Weingärten erfolgt. Die Planung nimmt den Weingärten öffentliche Parkmöglichkeiten.
„Die An- und Abfahrt zum Sportparadies über die Anschlussstelle Glauchaer Straße Weingärten kann nicht ausgeschlossen werden, wenn die im Verkehrsgutachten vorausgesagten erheblichen Wartezeiten an der geplanten Ein- und Ausfahrt Knoten Böllberger Weg/Weingärten in Höhe Ludwigstraße eintreten. Eine Verkehrsregelung nur über Verkehrsschilder löst das Problem aus unseren in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen nicht. Wir gehen davon aus, dass andere Realisierungsvarianten für die Ein- und Ausfahrt gefunden werden können, ohne den öffentlichen Verkehrsraum der Anliegerstraße Weingärten zu tangieren.“

Erläuterung:

Aufgrund der Bedenken wurde das ursprüngliche Verkehrskonzept des Vorentwurfes umfassend überprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine Anbindung der Straße Weingärten an den Böllberger Weg über das Plangebiet zur Erschließung für das Vorhaben nicht erforderlich ist. Die ursprünglich geplante neue

Anbindung wird daher im Zuge des Vorhabens nicht gebaut. *Es wird auch nicht mehr, wie es im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die öffentliche Auslegung noch vorgesehen war, der Bau einer Feuerwehrzufahrt zu den Weingärten geplant. Als einzige Verbindung zwischen den Weingärten und dem Vorhabenbereich ist somit ein Gehweg vorgesehen.*

Für den Fall, dass der Böllberger Weg zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut wird, ***kann*** *eine Neuanbindung der Straße Weingärten an den Böllberger Weg in Höhe der Ludwigstraße* ***notwendig werden****, weil sonst für die Weingärten keine Linksabbiege-beziehungen mehr möglich wären.*
Daher ist eine Verlängerung der Weingärten bis zum Knotenpunkt Böllberger Weg/ Ludwigstraße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies dient der reinen Flächenfreihaltung für einen späteren Ausbau. Mit der Flächenfreihaltung ist keine Vorentscheidung über die Baumaßnahme verbunden. Diese Entscheidung wird erst im Zusammenhang mit derjenigen über den Ausbau des Böllberger Weges erforderlich und soll auch erst dann getroffen werden.

In einem Gespräch beim FB 61 am 05.03.2008 konnte mit einzelnen Vertretern der Anwohner die planerische Konzeption der Flächenfreihaltung für eine mögliche spätere Anbindung der Weingärten erörtert werden. In diesem Gespräch gab es eine weitgehende Zustimmung zu der mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Flächenfreihaltung.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.

2.1.10 Stellungnahme des Herrn Ralf Liebegott vom 20.08.2007:

Einige der historischen Objekte im Plangebiet sollten erhalten werden und beispielsweise als Lofts zum Wohnen und Arbeiten umgenutzt werden.

Erläuterung:

Der desolate bauliche Zustand der ehemaligen Fabrikgebäude macht eine wirtschaftliche Wiedernutzung unmöglich. Der Vorhabenträger plant jedoch drei Gewölbekeller in Höhe des Vorhabengebietes 2 zu erhalten.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

2.2.11 Während der Bürgerversammlung am 17.07.2007 vorgebrachte Anregungen:

a) Frau Utschick, **Herr Haring**

Aus welchem Grund wird die Straße Weingärten verlegt? Durch die Verlegung gehen Parkplätze im öffentlichen Raum verloren. Wo soll ersatzweise geparkt werden? Außerdem befürchtet Frau Utschick zusätzlichen Verkehr in den Weingärten.

In den Weingärten gehen 20 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum verloren. Es besteht ein hoher Parkdruck. Zusätzlicher Verkehr kann durch die Straße Weingärten nicht aufgenommen werden, da sie in Abschnitten nur eine geringe Breite aufweist.

Erläuterung:

Aufgrund der Bedenken wurde das ursprüngliche Verkehrskonzept des Vorentwurfes umfassend überprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine Anbindung der Straße Weingärten an den Böllberger Weg über das Plangebiet zur Erschließung für das Vorhaben nicht erforderlich ist. Die ursprünglich geplante neue Anbindung wird daher im Zuge des Vorhabens nicht gebaut. *Es wird auch nicht mehr, wie es im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die öffentliche Auslegung noch vorgesehen war, der Bau einer Feuerwehrzufahrt zu den Weingärten geplant. Als einzige Verbindung zwischen den Weingärten und dem Vorhabenbereich ist somit ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen.*

Für den Fall, dass der Böllberger Weg zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut wird, kann eine Neuanbindung der Straße Weingärten an den Böllberger Weg in Höhe der Ludwigstraße notwendig werden, weil sonst für die Weingärten keine Linksabbiegebeziehungen mehr möglich wären.
Daher ist eine Verlängerung der Weingärten bis zum Knotenpunkt Böllberger Weg/ Ludwigstraße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies dient der reinen Flächenfreihaltung für einen späteren Ausbau. Mit der Flächenfreihaltung ist keine Vorentscheidung über die Baumaßnahme verbunden. Diese Entscheidung wird erst im Zusammenhang mit derjenigen über den Ausbau des Böllberger Weges erforderlich und soll auch erst dann getroffen werden.

In einem Gespräch beim FB 61 am 05.03.2008 konnte mit einzelnen Vertretern der Anwohner die planerische Konzeption der Flächenfreihaltung für eine mögliche spätere Anbindung der Weingärten erörtert werden. In diesem Gespräch gab es eine weitgehende Zustimmung zu der mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Flächenfreihaltung.
.

Entscheidungsvorschlag:

Die Bedenken werden berücksichtigt.

b) Herr Pietsch, Herr Helbing:

Es bestehen Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Erläuterung:

Der Vorhabenträger konnte durch Vorlage einer *Wirtschaftlichkeitsrechnung belegen*, dass das Vorhaben wirtschaftlich ist. Kommunale Mittel werden nicht zur Finanzierung des Vorhabens zur Verfügung gestellt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

c) Herr Helbing:

Die Garagen im südlichen Plangebiet werden alle genutzt. Wenn sie abgebrochen werden, entsteht Parkplatznotstand.
Die Gebäudegrundfläche soll so verändert werden, dass die Garagen weiter bestehen bleiben.

Erläuterung:

Die Nutzung der städtischen Liegenschaft durch den Garagenverein Böllberger Weg e.V. mit insgesamt 47 Garagen erfolgt auf der Grundlage eines zu DDR-Zeiten geschlossenen Nutzungsvertrages.
Aus heutiger Sicht ist ein Planungsbedürfnis für die meist brachgefallenen nicht- oder mindergenutzten ehemaligen Gewerbeflächen zwischen Böllberger Weg und Saale gegeben. Dem hat die Stadt Halle Rechnung getragen, indem für diesen Bereich die Aufstellung von Bebauungsplänen beabsichtigt ist. Die Grundstücke sollen einer verträglichen und für die Stadtentwicklung förderlichen neuen Nutzung zugeführt werden. Einen Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe besteht in diesem Teilbereich der Stadt nicht mehr. Eine sinnvolle Nachnutzung der mit ruinöser Bausubstanz und Altablagerungen behafteten Grundstücke ist die Errichtung eines Sportzentrums. Dafür besteht ein Bedarf in der Stadt Halle. Ein breites Angebot an Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Sport und Fitness spricht die Bürger an und bindet diese an die Stadt. Insbesondere solche Standortfaktoren wie die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und die landschaftlich reizvolle Einbindung in die Saaleaue, die auch Freizeitnutzungen im Außenbereich ermöglicht, sprechen für die Errichtung des Sportzentrums an diesem Standort.

Während früher der Garagenhof in der Nachbarschaft zu einem Industriebetrieb durchaus eine städtebaulich verträgliche Nutzung darstellte, so wird doch mit der Errichtung des Sportzentrums die städtebauliche Situation grundsätzlich verändert. An die Gestaltung der Hochbauten wie auch der sie umgebenden Freianlagen ist ein hoher Anspruch zu stellen. Nur so kann die Attraktivität der Anlage, als Ganzes betrachtet, dauerhaft gewährleistet werden. Es ist erklärtes planerisches Ziel der Stadt Halle, die jetzt unattraktiven Flächen, einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Investor hat den Garagenbesitzern die Bereitstellung von Stellplätzen auf seinem Grundstück für einen Übergangszeitraum bis Ende 2009 angeboten, so dass ihnen noch Zeit verbleiben würde, um eventuell Ersatzgaragen in bestehenden Garagenkomplexen zu finden. Eine Garage in einem anderen Garagenkomplex würden nach dem Ergebnis von Gesprächen zwischen Garagenverein und Investor höchstens 35 von 47 Garagenbesitzern anstreben.

Würde man auf eine Einbeziehung des Garagenhofes in das Neubauvorhaben verzichten, müssten im neu zu errichtenden Sportzentrum auf Grund der dann vorzunehmenden Flächenverkleinerungen Sportangebote oder ergänzende

Angebote entfallen. Eine Verkleinerung der Tennishalle von 4 auf 2 Plätze ist aufgrund der Belange des Turnierbetriebes nicht möglich. Der Verzicht auf den Mitteltrakt mit Sanitäreinrichtungen und Gastronomie oder der Verzicht auf 3 der 5 Fußballfelder im nördlichen Hallenteil würden sich auf die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens so auswirken, dass eine dauerhafte Rentabilität nicht mehr zu gewährleisten wäre.
Der Investor hat im Rahmen seiner Vorhabenplanung Unterlagen beigebracht, nach denen bei Wegfall der drei Fußballfelder das Gesamtvorhaben nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Eine Verschiebung des Baukörpers in seiner gesamten Größe nach Norden ist nicht möglich, weil damit Freihalteflächen für mögliche künftige Verkehrsflächen blockiert würden.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Halle, ein möglichst breites Nutzungsspektrum an Sportarten zu ermöglichen Auch aus diesem Grund wird eine Flächenreduzierung des Sportkomplexes nicht befürwortet.

Sowohl die Stadtverwaltung als auch der Investor haben mit dem Garagenverein Gespräche geführt, um zu einer einvernehmlichen Konfliktlösung zu gelangen. Diese Gespräche haben bisher nicht zu einem Ergebnis geführt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

d) Herr Genever:

Es sollte über die Nutzung von regenerativen Energien und Fernwärme nachgedacht werden. Außerdem sollte die Hafenbahntrasse aktiviert und nutzbar gemacht werden.

Erläuterung:

Der Gesetzgeber hat verbindliche Mindeststandards für die Energieeinsparung festgelegt. Diese berücksichtigen mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) 2007 auch den Einsatz regenerativer Energien. Eine über die EnEV hinaus gehende Festsetzung ist nicht erforderlich und städtebaulich nicht begründet.
Der Vorhabenträger prüft derzeit verschiedene Energiekonzepte, insbesondere den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und Solarenergie. Schon aus Wirtschaftlichkeitserwägungen wird kein rein konventionelles Energiekonzept zum tragen kommen.

Die Reaktivierung der Hafenbahntrasse wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

e) Herr Mappes:

Da jeden Monat privat betriebene Sporthallen in den Konkurs gehen, sollte geprüft werden, ob der Sportkomplex nicht in einem zu erwerbenden Bestandsobjekt realisiert werden kann.

Erläuterung:

Weder dem Vorhabenträger noch dem Fachbereich Stadtentwicklung und -planung ist ein Bestandsobjekt bekannt, in dem ein Sportkomplex im geplanten Umfang realisiert werden könnte. Zudem ist der zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehene Standort wegen seiner innerstädtischen Lage und seiner guten Anbindung mit dem ÖPNV besonders geeignet.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

f) Herr Nickels:

An der Saale ist im nördlichen Plangebiet der Rest einer Verladestelle vorhanden. Es soll geprüft werden, ob dort ein Anleger gebaut werden kann.

Erläuterung:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen entlang der Saale Auenwaldbestände die als geschützter Biotop im Sinne des § 37 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt einzustufen sind. Ein Eingriff in die geschützten Biotope ist bis auf wenige Ausnahmen verboten. Diese landesrechtliche Regelung steht dem Bau eines Anlegers entgegen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

3. Abwägung zur zweiten Beteiligungsstufe

3.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

3.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Abwasser
- Handwerkskammer Halle
- Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt
- Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt

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

- Deutsche Telekom AG
- Energieversorgung Halle GmbH
- Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH, Trinkwasser
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Landkreis Saalekreis
- Polizeidirektion Halle
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle
- Stadtwirtschaft GmbH Halle
- Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg

3.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und von weiteren Beteiligten

3.2.1 Stellungnahme der Halleschen Verkehrs-AG vom 14.02.2008:

„Um die Fahrzeiten der Straßenbahn nicht negativ zu beeinflussen ist“ die geplante “Lichtsignalanlage mit einer Datenfunksteuerung der Beschleunigungsstufe Alpha auszurüsten.“
„Mittelfristig ist der Ausbau der Verkehrsanlagen des Böllberger Weges vorgesehen. (...) Wir bitten diesen Aspekt in der Planung zu berücksichtigen.“

Erläuterung*:*

Die Steuerung der Lichtsignalanlage ist mit der Genehmigungsplanung für die Verkehrsanlagen nachzuweisen. Zur Vorlage einer Genehmigungsplanung wird der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet.
Der mögliche Ausbau des Böllberger Weges wird durch die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag*:*

Die Stellungnahme wird soweit im Bebauungsplanverfahren möglich berücksichtigt.

3.2.2 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 30.01.2008:

„Die IHK Halle-Dessau kritisiert die dem Vorhabenträger auferlegten Auflagen im Umweltbereich. Diese widersprechen den Zielen der Baugesetzbuchnovelle von 2006. Vorhaben der Innenentwicklung von Städten sollen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschleunigt werden. (...) Laut § 13a BauGB können Vorhaben bis 20.000 qm Grundfläche oder bis zu 70.000 qm Grundfläche im vereinfachten Verfahren ohne bzw. mit geringem Aufwand der Umweltprüfung realisiert werden. (...)
Die geplanten Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse, Mauersegler und Turmfalken sollten auf Verhältnismäßigkeit überprüft werden. Aus § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt lässt sich keine Verpflichtung entnehmen, Biotope oder Quartiere in baulichen Anlagen zu schützen.
Die (...) geplanten Signalisierungsanlagen am Böllberger Weg sollten mit einer bedarfsgerechten Steuerung ausgestattet werden um den Verkehrsfluss auf dieser Hauptverkehrsstraße möglichst wenig zu beeinträchtigen.“

Erläuterungen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101.1 befindet sich im unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 101.2, der einen Aufstellungsbereich etwa vom Glauchaer Platz im Norden bis zur Max-Lademann-Straße im Süden erfasst. Die voraussichtlich in beiden Plangeltungsbereichen im Zusammenhang zulässige Grundfläche wird 20.000 qm übersteigen. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr.

1 BauGB nicht anwendbar. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung war bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens offensichtlich erkennbar, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen u. a. in den Bereichen Arten- und Biotopschutz sowie Immissionsschutz haben könnte. Daher war auch das beschleunigte Verfahren nach Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht anwendbar.
Die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz beruhen nicht auf § 37 NatSchG LSA, der hier nicht die einschlägige Rechtsgrundlage bildet. Es ist auch in der Begründung des Bebauungsplanes nicht die Rede davon, dass die Industriebrache ein nach § 37 NatSchG geschützter Biotop sei. Entsprechende Ausführungen beziehen sich nur auf die Uferbereiche der Saale, die außerhalb der eigentlichen Industriebrache liegen. Die geplanten Maßnahmen dienen dazu, Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von nach FFH- Richtlinie (RL 92/43/EWG) streng geschützten Arten soweit zu begrenzen bzw. auszugleichen, dass deren ökologische Funktion im Sinne des § 42 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bei der Beurteilung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist es unmaßgeblich, ob sich die Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb oder außerhalb geschützter Biotope befinden. Die festgesetzten Maßnahmen sind verhältnismäßig, da sie einerseits die Anforderungen des Artenschutzes erfüllen und andererseits (eben dadurch) die Nachnutzung der vorhandenen Industriebrache ermöglichen.

Die Steuerung der Lichtsignalanlage ist mit der Genehmigungsplanung für die Verkehrsanlagen nachzuweisen. Zur Vorlage einer Genehmigungsplanung wird der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entscheidungsvorschlag:

Die Bedenken der IHK wegen des Verzichts auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB werden zurückgewiesen. Die Stellungnahme wird ansonsten soweit im Bebauungsplanverfahren möglich berücksichtigt.

3.2.3 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 15.02.2008:

Als obere Immissionsschutzbehörde:
„Zum Bebauungsplan Nr. 101.1 der Stadt Halle wurde aus Sicht des Immissionsschutzes bereits mit Schreiben vom 28.06.2007 Stellung genommen. Dabei wurde auf die bereits bestehende hohe Verkehrsbelastung am östlichen Rand des Plangebietes hingewiesen. Die zu erwartende Zusatzbelastung durch das geplante Sportzentrum mit den insgesamt 150 Stellplätzen sollte durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt werden. Dies liegt jedoch den vorgelegten Unterlagen nicht bei, obwohl in der Stellungnahme vom 28.06.2007 darum gebeten wurde. Lediglich unter 2.3.2 des Umweltberichtes wird auf die Ergebnisse des Gutachtens eingegangen. Diese Darstellungen sind (...) grundsätzlich nachvollziehbar, da auch ohne Kenntnis der verwendeten Ausgangsdaten zu vermuten ist, dass die durch das Plangebiet verursachte Geräuschbelastung durch die Verkehrsgeräusche des Böllberger Weges überdeckt werden (...)“

Erläuterungen:
Soweit die Bitte der oberen Immissionsschutzbehörde um Zusendung des Schallgutachtens im weiteren Verfahren übersehen wurde ist dies bedauerlich. Allerdings wäre eine Zusendung während der laufenden Beteiligungsfrist ohne weiteres möglich gewesen, eine entsprechende Nachfrage hat es aber nicht gegeben. Zudem lag das Gutachten öffentlich aus. An den inhaltlichen Aspekten der Abwägung zu der Stellungnahme vom 28.06.2007 ändert sich nichts.

Entscheidungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Als obere Behörde für die Wasserwirtschaft:
„Das Plangebiet berührt den Gewässerschonstreifen und das Überschwemmungsgebiet der Saale. Gemäß § 94 Wassergesetz LSA sind für den Gewässerschonstreifen von 10 m die Vorschriften der Absätze 2 bis 4 einzuhalten. Im Umweltbericht Seite 5 ist im Zusammenhang mit dem Gewässerschonstreifen der Bezug zu § 97 WG LSA hergestellt. Dies ist zu ändern. Im Überschwemmungsgebiet dürfen gemäß § 97 WG LSA Baum- und Strauchpflanzungen nur mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde angelegt werden." (...)

Erläuterung*:*
Der Fehler im Umweltbericht wird korrigiert. Im Textteil des Bebauungsplanes wird ein Hinweis auf die Rechtswirkungen des § 97 WG LSA für Pflanzungen eingefügt.

Entscheidungsvorschlag*:*
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Als obere Naturschutzbehörde
„Nach herrschender Meinung können rein artenschutzrechtliche Belange nicht von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden. (...) Falls notwendig ist ein Antrag auf Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten zu stellen."

Erläuterung:
Die Befreiung gemäß § 62 BNatSchG wurde dem Vorhabenträger mit Bescheid des Landesverwaltungsamtes vom 10.01.2008 erteilt.

Entscheidungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die anderen Behörden des Landesverwaltungsamtes haben keine abzuwägenden Anregungen vorgebracht.

3.2.4 Stellungnahme der Bürgerinitiative Weingärten vom 21.01.2008:

„Als Anwohner der Straße Weingärten erheben wir (...) Einspruch zu folgenden Punkten (...):

1. Eine neue Anbindung der vorhandenen Straße Weingärten an den Böllberger Weg als öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen (...)
2. die Einrichtung einer Feuerwehrzufahrt von der Straße Weingärten in das Sportzentrum

(...)
Die Baumaßnahmen für das Sportzentrum Böllberger Weg (...) sind so zu realisieren, dass für Weingärten der Status als Anliegerstraße in keiner Weise verändert bzw. aufgehoben wird.
Die verkehrsrechtlichen Regelungen für die Weingärten sind auch während der Abbruch- bzw. Bauarbeiten einzuhalten bzw. durchzusetzen.

Erläuterungen:

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wird auf den Bau einer Feuerwehrzufahrt zu den Weingärten verzichtet, obwohl das Baugrundstück derzeit über eine Zufahrt zu dieser Straße verfügt, die allerdings seit langem nicht mehr genutzt ist. Als einzige Verbindung zwischen den Weingärten und dem Vorhabenbereich ist somit ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen. Durch die Baumaßnahmen wird somit der vorhandene Zustand der Weingärten nicht verändert.

Für den Fall, dass der Böllberger Weg zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut wird, kann eine Neuanbindung der Straße Weingärten an den Böllberger Weg in Höhe Vollknoten Ludwigstraße notwendig werden, weil sonst für die Weingärten keine Linksabbiegebeziehungen mehr möglich wären.
Daher ist wird eine Verlängerung der Weingärten bis zum Knotenpunkt Böllberger Weg/Ludwigstraße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche weiterhin festgesetzt. Dies dient der reinen Flächenfreihaltung für einen späteren Ausbau. Mit der Flächenfreihaltung ist keine Vorentscheidung über die Baumaßnahme verbunden. Diese Entscheidung wird erst im Zusammenhang mit der Entscheidung über den Ausbau des Böllberger Weges erforderlich und soll auch erst dann getroffen werden.

In einem Gespräch beim FB 61 am 05.03.2008 konnte mit einzelnen Vertretern der Anwohner die planerische Konzeption der Flächenfreihaltung für eine mögliche spätere Anbindung der Weingärten erörtert werden. In diesem Gespräch gab es eine weitgehende Zustimmung zu der mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Flächenfreihaltung.

Die Verkehrsregelung während der Bauzeit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Evtl. erforderliche Sperrgenehmigungen usw. sind durch die ausführenden Betriebe bei der Stadt zu beantragen und durch die zuständigen Stellen nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen. Dabei sind sowohl die Belange des fließenden und ruhenden Anliegerverkehrs als auch die Notwendigkeiten des Bauablaufs zu berücksichtigen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

3.2.5 Stellungnahme von Herrn Hans- Joachim Keneder 21.01.2008:

„nach Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen muss ich feststellen, dass dort keine Aussagen darüber enthalten sind, wie die Stadt (...) mit der (...) Trassenfreihaltung für den mittleren Saaleübergang umgehen will.
(...)
Da es nach meiner Ansicht nicht möglich sein wird, beide Vorhaben (Anm.: Sportzentrum und Saaleübergang) wegen der dann im Bereich der verlängerten Warneckstraße erforderlichen Zu- und Abfahrtsrampen zu realisieren, möchte ich sie darauf hinweisen, dass sie sich zuvor (...) durch einen Änderungsbeschluss zum Stadtratsbeschluss vom 08.01.1997 von der dort festgeschriebenen Trassenfreihaltung verabschieden müssen.

Erläuterungen:

In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Aussage zum Umgang mit dem mittleren Saaleübergang ergänzt. Inhaltlich wird die

Trassenfreihaltung gewährleistet. Die nicht durch Gebäude überstellten Flächen südlich und ggfs. auch nördlich des Sportzentrums reichen aus, um die notwendigen Straßenbaumaßnahmen zu realisieren, sofern die anderen dafür notwendigen Voraussetzungen langfristig erfüllt werden können. Eine Änderung der Beschlussfassung vom 08.01.1997 zum Flächennutzungsplan und zum verkehrspolitischen Leitbild ist nicht erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.2.6 Stellungnahme von S. Kuhn vom 23.01.2008:

Herr Kuhn äußert als Mitglied des Garagenvereins Böllberger Weg und Besitzer einer Garage Bedenken wegen der Inanspruchnahme des Garagenhofes für das Vorhaben. Er regt eine Verkleinerung des Vorhabens an, insbesondere da ansonsten keine ausreichenden Parkplätze für die bisherigen Garagenbesitzer mehr verfügbar sein würden.

Erläuterungen:

Die Nutzung der städtischen Liegenschaft durch den Garagenverein Böllberger Weg e.V. mit insgesamt 47 Garagen erfolgt auf der Grundlage eines zu DDR-Zeiten geschlossenen Nutzungsvertrages.
Aus heutiger Sicht ist ein Planungsbedürfnis für die meist brachgefallenen nicht- oder mindergenutzten ehemaligen Gewerbeflächen zwischen Böllberger Weg und Saale gegeben. Dem hat die Stadt Halle Rechnung getragen, indem für diesen Bereich die Aufstellung von Bebauungsplänen beabsichtigt ist. Die Grundstücke sollen einer verträglichen und für die Stadtentwicklung förderlichen neuen Nutzung zugeführt werden. Einen Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe besteht in diesem Teilbereich der Stadt nicht mehr. Eine sinnvolle Nachnutzung der mit ruinöser Bausubstanz und Altablagerungen behafteten Grundstücke ist die Errichtung eines Sportzentrums. Dafür besteht ein Bedarf in der Stadt Halle. Ein breites Angebot an Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Sport und Fitness spricht die Bürger an und bindet diese an die Stadt. Insbesondere solche Standortfaktoren wie die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und die landschaftlich reizvolle Einbindung in die Saaleaue, die auch Freizeitnutzungen im Außenbereich ermöglicht, sprechen für die Errichtung des Sportzentrums an diesem Standort.

Während früher der Garagenhof in der Nachbarschaft zu einem Industriebetrieb durchaus eine städtebaulich verträgliche Nutzung darstellte, so wird doch mit der Errichtung des Sportzentrums die städtebauliche Situation grundsätzlich verändert. An die Gestaltung der Hochbauten wie auch der sie umgebenden Freianlagen ist ein hoher Anspruch zu stellen. Nur so kann die Attraktivität der Anlage, als Ganzes betrachtet, dauerhaft gewährleistet werden. Es ist erklärtes planerisches Ziel der Stadt Halle, die jetzt unattraktiven Flächen, einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Investor hat den Garagenbesitzern die Bereitstellung von Stellplätzen auf seinem Grundstück für einen Übergangszeitraum bis Ende 2009 angeboten, so dass ihnen noch Zeit verbleiben würde, um eventuell Ersatzgaragen in bestehenden Garagenkomplexen zu finden. Eine Garage in einem anderen Garagenkomplex würden nach dem Ergebnis von Gesprächen zwischen Garagenverein und Investor höchstens 35 von 47 Garagenbesitzern anstreben.

Würde man auf eine Einbeziehung des Garagenhofes in das Neubauvorhaben

verzichten, müssten im neu zu errichtenden Sportzentrum auf Grund der dann vorzunehmenden Flächenverkleinerungen Sportangebote oder ergänzende Angebote entfallen. Eine Verkleinerung der Tennishalle von 4 auf 2 Plätze ist aufgrund der Belange des Turnierbetriebes nicht möglich. Der Verzicht auf den Mitteltrakt mit Sanitäreinrichtungen und Gastronomie oder der Verzicht auf 3 der 5 Fußballfelder im nördlichen Hallenteil würden sich auf die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens so auswirken, dass eine dauerhafte Rentabilität nicht mehr zu gewährleisten wäre.
Der Investor hat im Rahmen seiner Vorhabenplanung Unterlagen beigebracht, nach denen bei Wegfall der drei Fußballfelder das Gesamtvorhaben nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Eine Verschiebung des Baukörpers in seiner gesamten Größe nach Norden ist nicht möglich, weil damit Freihalteflächen für mögliche künftige Verkehrsflächen blockiert würden.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Halle, ein möglichst breites Nutzungsspektrum an Sportarten zu ermöglichen Auch aus diesem Grund wird eine Flächenreduzierung des Sportkomplexes nicht befürwortet.

Sowohl die Stadtverwaltung als auch der Investor haben mit dem Garagenverein Gespräche geführt, um zu einer einvernehmlichen Konfliktlösung zu gelangen. Diese Gespräche haben bisher nicht zu einem Ergebnis geführt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

3.2.7 Stellungnahme des Arbeitskreises Hallesche Auenwälder e.V. vom 25.01.2008:

„1. Das Sportzentrum ist baulich und räumlich so einzuordnen, dass der bestehende Saaleuferstreifen sowie angrenzende Grünzonen und Biotope keine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen und Entstehung zusätzlicher Wege erfahren. Aus diesem Grund gilt es genauere Angaben zu der angedachten Tennisfläche des TC Böllberg vorzulegen. Es ist eher alles zu unternehmen, dass versiegelte Flächen der früheren Betriebsanlagen, welche nicht unmittelbar mit dem Sportzentrum in Verbindung zu entsiegeln sind. Auszusparen sind natürlich die Keller- und Gewölbeanlagen, welche Fledermäusen als Unterschlupf dienen sowie Gebäudeteile, wo sich Brutstätten z.B. von Turmfalken und Mauerseglern befinden. Die entsiegelten Flächen sollten einer sukzessiven Entwicklung überlassen werden. Eine Pflanzung sollte sich auf straßenbegleitendes Grün in Form von Allee- und Starkbäumen beschränken.

2. Die Verkehrsanbindung gilt es vorrangig auf der Basis öffentlicher Verkehrsmittel zu organisieren. Dies könnte durch die Errichtung einer zusätzlichen oder Verlegung einer vorhandenen Haltestelle ihren Ausdruck finden. Ebenso empfiehlt es sich zu prüfen, inwieweit bei Veranstaltungen der Einsatz von Shuttle- Bussen möglich ist. Auf der Basis dieser Prüfungen sollte erst die Anzahl der Parkplätze festgelegt werden. In diesem Zusammenhang wird die Einrichtung von Fahrradstandplätzen vorgeschlagen, welche aber nicht zur flächenmäßigen Ausdehnung der Parkflächen führen darf. Ferner ist die Vermehrung des motorisierten Individualverkehrs zu vermeiden.

3. Das Gelände des früheren Plastwerkes ist im Altlastenkataster des Landes Sachsen- Anhalt als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund gilt es unbedingt die Flächen nach entsprechenden Kontaminationen zu untersuchen. (...)

4. Bedauerlicherweise erfolgte im konkreten Fall keine Einbeziehung der anerkannten Naturschutzverbände. Dies wäre aber im Vorfeld der Gesamtplanung dringend vonnöten gewesen."

Erläuterungen:

zu 1: Die Neubebauung wird so angeordnet, dass ein deutlicher Abstand von mindestens 44 m zwischen der saaleseitigen Gebäudekante und dem Ufer entsteht. Geschützte Biotope werden nicht durch Nutzungen belegt und mit einer Pufferzone von den für Nutzungen vorgesehenen Bereichen abgeschirmt. Der westlich des Sportzentrums geplante Weg befindet sich oberhalb der Uferböschung auf bisherigem Fabrikgelände und beeinträchtigt den Biotopschutz nicht. Der Tennisfreiplatz des TC Böllberg ist baurechtlich bereits durch einen Vorbescheid aus dem Jahr 2005 positiv beurteilt worden und auch unter Berücksichtigung des Biotopschutzes genehmigungsfähig. Der Platz ist lediglich deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein genommen worden, weil die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Sportzentrum beurteilt und festgesetzt werden. Insoweit werden die Anregungen berücksichtigt.
Die Altbauten, an denen sich Brutstätten zum Beispiel von Turmfalken und Mauerseglern befinden, sind insbesondere die hohen Gebäudeteile der alten Fabrikanlagen. Gerade diese Gebäude können nicht erhalten werden, weil sie baufällig sind. Stattdessen werden am Neubau des Sportzentrums Nistmöglichkeiten angebracht. Es ist im Rahmen jeder neuen baulichen Entwicklung unabhängig von dem Projekt Sportzentrum nicht sinnvoll, alle Freiflächen der Sukzession zu überlassen. Städtebaulich ist ein Übergang von bebauten Bereichen über gestaltete Freiflächen hin zu Biotopzonen angemessener. Eine Festsetzung sämtlicher Freiflächen als Sukzessionsflächen wäre nichtig, weil sie einen übermäßigen, den Grundsätzen der Abwägung nicht entsprechenden Eingriff in das Grundeigentum darstellen würde. Die Anregungen werden insoweit nicht berücksichtigt.

zu 2: Die gute ÖPNV- Anbindung mit der direkt vor dem Sportzentrum gelegenen Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße war ein ausschlaggebender Punkt für die Standortwahl dieses Vorhabens. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb hier noch eine zusätzliche Haltestelle eingerichtet oder die bestehende verlegt werden sollte. Das Sportzentrum ist keine Veranstaltungsstätte für Großveranstaltungen, daher ist eine Einrichtung von zusätzlichen Busverkehren nicht angebracht. Bei der Festlegung der Stellplatzzahl wurde die gute ÖPNV- Anbindung berücksichtigt. Am Standort werden 50 PKW- Stellplätze weniger notwendig als bei einem Standort ohne ÖPNV- Bonus. Es werden 80 Fahrradstellplätze vorgesehen, wobei dies nicht ohne die Inanspruchnahme entsprechend großer Flächen möglich ist. Die Anregungen werden mit den oben benannten Einschränkungen berücksichtigt.

zu 3: Das Plangebiet wurde bereits mehrfach auf Altlasten untersucht. Dabei wurden im Bereich des Gleiskörpers der Hafenbahn und deren ehemaliger Verladerampe Cadmiumkontaminationen im Boden und im Grundwasser festgestellt.
Die untere Bodenschutzbehörde beauftragte im Jahr 2006 erneut Untersuchungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um feststellen zu können, ob die vorhandenen Belastungen des Bodens der Sport- und Freizeitnutzung entgegen stehen. Durch den Gutachter konnten keine großflächigen Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit Schwermetallen festgestellt werden. Punktuelle Belastungen des Bodens mit Schwermetallen können aber nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde der Bereich des Gleiskörpers und der Verladerampe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5

BauGB gekennzeichnet. Die geplante Nutzung als Sport- und Freizeitfläche ist möglich.
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Aushubarbeiten fachtechnisch begleitet werden müssen. Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

zu 4: Die Naturschutzverbände sind gemäß landesrechtlicher Regelung im Bauleitplanverfahren, anders als in Verfahren gemäß Naturschutzrecht, keine Träger öffentlicher Belange. Eine gesonderte Beteiligung erfolgt daher nicht. Da das Planverfahren zweistufig mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer öffentlichen Auslegung durchgeführt wurde bestand ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

3.2.8 Stellungnahme von Herrn Karl- Friedrich Helbing vom 26.01.2008:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

in meiner Eigenschaft als Vorsitzender des Garagenvereins ‚Böllberger Weg' e.V. und im Namen der Mitglieder dieses Vereins lege ich Einspruch zu dem geplanten o. g. Vorhaben ein.

Der Investor plant unter Einbeziehung des Geländes, das der Garagenverein von der Stadt Halle gepachtet hat, ein Sportzentrum zu errichten. Das bedeutet, dass unsere Garagen, die in den 60-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts von den Mitgliedern unseres Vereins mit eigener Hände Arbeit errichtet wurden, gekündigt und abgerissen werden sollen. Dem widersprechen wir mit Vehemenz. Wir möchten die Erarbeitung einer baulichen Lösung anregen, die unter Erhalt des Garagenkomplexes dem Anliegen des Investors zur Errichtung des Sportkomplexes gerecht wird. Mit geringen Veränderungen des geplanten Vorhabens können Garagenkomplex und Sportzentrum gemeinsam existieren.

Die ausgelegten Unterlagen zeigen nur die Umrisse der Bauflächen und die zulässige Geschossigkeit bzw. Bauhöhe der geplanten Bauwerke. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten immer auch das geplante Vorhaben und seine konkrete Gestaltung beschrieben werden. Die ausgelegten naturschutzfachlichen Unterlagen gehen von der Untersuchung der 1-geschossigen Bauwerke im Gelände der Industriebrache, ehemals Most' sche Schokoladenfabrik, später Plastwerk VEB Polyplast, aus. Sie sind für das geplante Vorhaben also nicht aussagefähig, für das auch die mehrgeschossigen Industrieruinen abgerissen werden sollen.
Mit der geplanten Bebauung, die in den ausgelegten Unterlagen dargestellt ist, wird der Freihaltekorridor für einen mittleren Saaleübergang zugebaut. Die Stadt Halle würde sich die Realisierung eines mittleren Saaleübergangs blockieren bzw. erschweren.
Das mit den aktuellen naturschutzfachlichen Unterlagen dargestellte Vorkommen von geschützten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) und der auf dieser Grundlage erstellte Bescheid zum Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung werden auf Grund der geringen Untersuchungstiefe den Bestimmungen des Artikel 12 der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und den Bestimmungen des Paragrafen 42 und 43 BNatSchG, in der Fassung des Gesetzes vom 12.12.2007, veröffentlicht am 17.12.2007 nicht gerecht.

Des Weiteren sind in den Entwurf für den Satzungsbeschluss die zum Schutz der Fledermäuse vorgesehenen Maßnahmen und der laut Bescheid zum Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung zulässige terminliche Ablauf der Abriss- und Bauarbeiten aufzunehmen und per Beschluss festzuschreiben. Nur so werden diese Vorgaben, die zwar naturschutzrechtlich vorgegeben sind, auch Ortssatzung und damit entsprechend baurechtlich verankert.
Die entsprechenden Monitoring- und Kontrollmaßnahmen sollten auch konkretisiert und festgeschrieben werden.

Hiermit beantrage ich, die im südlichen Bereich des geplanten Vorhabens gelegene Fläche, die vom Garagenverein „Böllberger Weg“ e.V. gepachtet und mit Garagen bebaut ist, von der geplanten Bebauung auszunehmen und den Garagenkomplex zu erhalten.
Damit würde im Moment die Weiternutzung der Garagen ermöglicht und der Korridor für den mittleren Saaleübergang nicht zugebaut.

Die Fledermausvorkommen und die Vorkommen von anderen strenggeschützten Tierarten sollten eingehend untersucht werden und auf dieser den Rechtsvorschriften gerecht werdenden naturschutzfachlichen Basis sollte erneut durch die zuständigen Stellen der oberen und der unteren Naturschutzbehörde über den Umgang mit diesen Populationen und ihren Winterquartieren, ihren Nistplätzen, ihren Wochenstuben, ihren Schwarm- und Paarungsquartieren entschieden werden.

Die ausgelegten Unterlagen sollten überarbeitet und aktualisiert werden. Dann sollten sie erneut bekannt gemacht und ausgelegt werden.

Des Weiteren ersuche ich Sie, den Garagenverein als Vertreter der durch das geplante Vorhaben und seine vorbereitenden Maßnahmen (Kündigung des Pachtvertrages und Abriss der Garagen) unmittelbar betroffenen und beschwerten Bürger der Stadt Halle am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen und die jeweiligen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Bitte unterrichten Sie mich über Ihre Entscheidung zu dem Einspruch und Ihre weitere geplante Vorgehensweise.“

Erläuterungen:

Zur Frage des Erhalts der Garagen:
Die Nutzung der städtischen Liegenschaft durch den Garagenverein Böllberger Weg e.V. mit insgesamt 47 Garagen erfolgt auf der Grundlage eines zu DDR-Zeiten geschlossenen Nutzungsvertrages.
Aus heutiger Sicht ist ein Planungsbedürfnis für die meist brachgefallenen nicht- oder mindergenutzten ehemaligen Gewerbeflächen zwischen Böllberger Weg und Saale gegeben. Dem hat die Stadt Halle Rechnung getragen, indem für diesen Bereich die Aufstellung von Bebauungsplänen beabsichtigt ist. Die Grundstücke sollen einer verträglichen und für die Stadtentwicklung förderlichen neuen Nutzung zugeführt werden. Einen Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe besteht in diesem Teilbereich der Stadt nicht mehr. Eine sinnvolle Nachnutzung der mit ruinöser Bausubstanz und Altablagerungen behafteten Grundstücke ist die Errichtung eines Sportzentrums. Dafür besteht ein Bedarf in der Stadt Halle. Ein breites Angebot an Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Sport und Fitness spricht die Bürger an und bindet diese an die Stadt. Insbesondere solche Standortfaktoren wie die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und die landschaftlich reizvolle Einbindung in die Saaleaue, die auch Freizeitnutzungen im Außenbereich ermöglicht, sprechen für die Errichtung des Sportzentrums an diesem Standort.

Während früher der Garagenhof in der Nachbarschaft zu einem Industriebetrieb durchaus eine städtebaulich verträgliche Nutzung darstellte, so wird doch mit der Errichtung des Sportzentrums die städtebauliche Situation grundsätzlich verändert. An die Gestaltung der Hochbauten wie auch der sie umgebenden Freianlagen ist ein hoher Anspruch zu stellen. Nur so kann die Attraktivität der Anlage, als Ganzes betrachtet, dauerhaft gewährleistet werden. Es ist erklärtes planerisches Ziel der Stadt Halle, die jetzt unattraktiven Flächen, einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Investor hat den Garagenbesitzern die Bereitstellung von Stellplätzen auf seinem Grundstück für einen Übergangszeitraum bis Ende 2009 angeboten, so dass ihnen noch Zeit verbleiben würde, um eventuell Ersatzgaragen in bestehenden Garagenkomplexen zu finden. Eine Garage in einem anderen Garagenkomplex würden nach dem Ergebnis von Gesprächen zwischen Garagenverein und Investor höchstens 35 von 47 Garagenbesitzern anstreben.

Würde man auf eine Einbeziehung des Garagenhofes in das Neubauvorhaben verzichten, müssten im neu zu errichtenden Sportzentrum auf Grund der dann vorzunehmenden Flächenverkleinerungen Sportangebote oder ergänzende Angebote entfallen. Eine Verkleinerung der Tennishalle von 4 auf 2 Plätze ist aufgrund der Belange des Turnierbetriebes nicht möglich. Der Verzicht auf den Mitteltrakt mit Sanitäreinrichtungen und Gastronomie oder der Verzicht auf 3 der 5 Fußballfelder im nördlichen Hallenteil würden sich auf die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens so auswirken, dass eine dauerhafte Rentabilität nicht mehr zu gewährleisten wäre.
Der Investor hat im Rahmen seiner Vorhabenplanung Unterlagen beigebracht, nach denen bei Wegfall der drei Fußballfelder das Gesamtvorhaben nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Eine Verschiebung des Baukörpers in seiner gesamten Größe nach Norden ist nicht möglich, weil damit Freihalteflächen für mögliche künftige Verkehrsflächen blockiert würden.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Halle, ein möglichst breites Nutzungsspektrum an Sportarten zu ermöglichen Auch aus diesem Grund wird eine Flächenreduzierung des Sportkomplexes nicht befürwortet.

Sowohl die Stadtverwaltung als auch der Investor haben mit dem Garagenverein Gespräche geführt, um zu einer einvernehmlichen Konfliktlösung zu gelangen. Diese Gespräche haben bisher nicht zu einem Ergebnis geführt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird bezüglich des Erhalts der Garagen nicht berücksichtigt.

Zum Konkretheitsgrad der Planunterlagen:
Der Gesetzgeber hat den Kommunen bei der Gestaltung vorhabenbezogener Bebauungspläne und der dazu gehörenden Vorhaben- und Erschließungspläne ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit gegeben, indem er diese Planform nicht an den Katalog zulässiger Festsetzungen des § 9 BauGB gekoppelt hat. Die durch die Pläne zu erfüllenden Anforderungen bestehen wesentlich darin, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Zulässige eindeutig zu bestimmen und zugleich im Vorhaben- und Erschließungsplan die Durchführungsverpflichtungen, die die Kommune dem Vorhabenträger auferlegen will, im Hinblick auf den Durchführungsvertrag zu bestimmen. Dies kann im Einzelfall dadurch geschehen, dass eine bereits

weitgehend konkretisierte Bauantragsplanung den Vorhaben- und Erschließungsplan ausfüllt, muss aber keineswegs so aussehen. Im vorliegenden Fall ist der Abstraktionsgrad der Unterlagen so gewählt worden, dass der Vorhabenträger nicht mit einem städtebaulich unbegründeten Übermaß des Planinhaltes überfordert wird. Dies entspricht dem Grundsatz, wonach Bauleitpläne nach der Erforderlichkeit der Planung auszugestalten sind.

Zum Artenschutz:
Ergänzende Untersuchungen sind aufgrund der fachlichen Bewertung der vorliegenden, zuletzt mit Stand vom 16.12.2007 aktualisierten Gutachten durch die Obere Naturschutzbehörde nicht mehr erforderlich. Die Obere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 10.01.2008 dem Vorhabenträger den hauptsächlichen artenschutzrelevanten Eingriff, nämlich die Beseitigung der baulichen Anlagen, die derzeit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten sind, unter Auflagen gestattet. Die Auflagen und Nebenbestimmungen sind im Wesentlichen deckungsgleich mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In Teilen gehen sie auch über diese Festsetzungen hinaus. Letzteres betrifft insbesondere die Festlegungen zur zeitlichen Befristung der Eingriffe und zur Nachbesserung der Ersatzmaßnahmen bei mangelndem Erfolg. Widersprüche zwischen dem Bescheid und den Festsetzungen bestehen nicht.
Daher können auch die geforderten zusätzlichen Festsetzungen nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anregungen sind dabei inhaltlich berechtigt und nachvollziehbar. Da der Vollzug der angeregten Maßnahmen aber bereits mit dem Bescheid der Oberen Naturschutzbehörde dem Vorhabenträger wirksam aufgegeben wurde, fehlt das Erfordernis dies wiederholender Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Die Bedenken des Einwenders, wonach die Untersuchungen zum Artenschutz den Anforderungen des § 42 BNatSchG nicht entsprächen, bleiben unbegründet und sind bloße Behauptungen ohne Substanz. Die Untersuchungen beweisen nach fachlich anerkannten Methoden und mit dem notwendigen Genauigkeitsgrad, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein wird, wenn die darin vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Es werden ferner geeignete Maßnahmen für eine Erfolgskontrolle und ggfs. auch Nachbesserung vorgesehen.

Zur Trassenfreihaltung für einen mittleren Saaleübergang:
Die Trassenfreihaltung wird auch bei einer Überbauung des Garagengrundstücks gewährleistet. Die nicht durch Gebäude überstellten Flächen südlich und ggfs. auch nördlich des Sportzentrums reichen aus, um die notwendigen Straßenbaumaßnahmen zu realisieren, sofern die anderen dafür notwendigen Voraussetzungen langfristig erfüllt werden können.

Zur Wiederholung der öffentlichen Auslegung:
Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Gesichtspunkte, die für substanzielle Planänderungen sprechen würden. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten ist somit unbegründet.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird bezüglich ihrer weiteren Inhalte nicht berücksichtigt.

3.2.9 Stellungnahme der Firma CP-Bauteam vom 01.02.2008:

Die Einwender fordern die Ausweitung des Plangeltungsbereiches auf die gesamte Fläche des Böllberger Weges bis zur östlichen Straßenseite und begründen dies mit der Notwendigkeit eines Ausbaus/ einer Fahrbahnsanierung des Böllberger Weges. Dies soll auch mit einer durch das Sportzentrum weiter steigenden Verkehrsbelastung begründet sein.

Erläuterungen:

Der Böllberger Weg ist als Verkehrsfläche vorhanden und daher ist eine Festsetzung im Bebauungsplan als rechtliche Voraussetzung für einen Ausbau dieses Bestandes nicht notwendig.
Die durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsmenge beträgt ca. 700 Kfz.- Fahrten am Tag. Das Verkehrsaufkommen des Böllberger Weges beträgt heute ca. 18.000 Kfz./ Tag und wird sich in der Prognose bis 2015 auf ca. 17.200 Kfz./ Tag, inklusive des Quell- und Zielverkehrs vom und zum Sportzentrum, verringern.
Es besteht somit keine Begründung, um dem Vorhabenträger einen Ausbau des Böllberger Weges aufzuerlegen. Ein Ausbau kann und wird erst erfolgen, wenn dieser nach den Investitionsplänen der HAVAG und der Stadt möglich ist.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

3.2.10 Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland e.V. vom 02.02.2008:

„Für den Naturschutz von Bedeutung sind vor allem die auf dem Gelände des Bebauungsplans befindlichen Kelleranlagen, die als Quartiere für streng geschützte Fledermausarten (...) dienen. Der Bebauungsplan ist nur dann mit dem europäischen Artenschutzrecht (...) vereinbar, wenn die Funktion dieser Kelleranlagen als Quartier für Fledermäuse erhalten bleibt. Um dies zu gewährleisten, sind einerseits ergänzende Untersuchungen zur Besiedelung des Geländes mit Fledermäusen, sowie außerdem Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanes erforderlich.

1. Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
(...) Aus den artenschutzfachlichen Gutachten(insbesondere Protokoll zur Nachbegutachtung von Kelleranlagen am 08.03.2007) geht (..) nicht klar hervor, wie vollständig die vorhandenen Kelleranlagen auf Quartiere kontrolliert wurden. (...) Insgesamt kann somit aus den vorhandenen Unterlagen nicht mit hinreichender Sicherheit darauf geschlossen werden, welche der Kellerräume in welchem Umfang durch Fledermäuse genutzt werden. (...)

2. Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
(...)
Die Bestimmungen zur Wirksamkeitskontrolle der umgebauten Kelleranlage bedarf einer Ergänzung: Es ist eine Verpflichtung zur nachträglichen Durchführung von Optimierungsmaßnahmen (...) aufzunehmen (...).
Notwendig ist eine zeitliche Begrenzung der Bauzeit sowie eine ökologische Baubegleitung. Um dies abzusichern sollte die Nebenbestimmung Nr. 2.2 aus der artenschutzrechtlichen Befreiung vom 10.01.2008 in den Bebauungsplan übernommen werden.

Erläuterungen:

Ergänzende Untersuchungen sind aufgrund der fachlichen Bewertung der vorliegenden, zuletzt mit Stand vom 16.12.2007 aktualisierten Gutachten durch die

Obere Naturschutzbehörde nicht mehr erforderlich. Die Obere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 10.01.2008 dem Vorhabenträger den hauptsächlichen artenschutzrelevanten Eingriff, nämlich die Beseitigung der baulichen Anlagen, die derzeit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten sind, unter Auflagen gestattet (Befreiungsbescheid gem. § 62 BNatSchG). Die Auflagen und Nebenbestimmungen sind im Wesentlichen deckungsgleich mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In Teilen gehen sie auch über diese Festsetzungen hinaus. Letzteres betrifft insbesondere die Festlegungen zur zeitlichen Befristung der Eingriffe und zur Nachbesserung der Ersatzmaßnahmen bei mangelndem Erfolg. Widersprüche zwischen dem Bescheid und den Festsetzungen bestehen nicht.
Daher können auch die geforderten zusätzlichen Festsetzungen nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anregungen sind dabei inhaltlich berechtigt und nachvollziehbar. Da der Vollzug der angeregten Maßnahmen aber bereits mit dem Bescheid der Oberen Naturschutzbehörde dem Vorhabenträger wirksam aufgegeben wurde, fehlt das Erfordernis dies wiederholender Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.