

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 133**„Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf “****ABWÄGUNG ZUM VORENTWURF****INHALTSVERZEICHNIS**

1	STAND DES VERFAHRENS	2
2	ABWÄGUNG.....	3
2.1	STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST..	3
2.1.1	Nachfolgende Behörden/Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:	3
2.1.2	Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist, da sie keine entsprechenden Anregungen enthalten:.....	3
2.2	ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	4
2.2.1	Stellungnahme Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 10.03.2010 (TöB 6).....	4
2.2.2	Stellungnahme der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH vom 11.03.2010 (TöB 11).....	5
2.2.3	Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 11.03.2010 (TöB 15).....	6
2.2.4	Stellungnahme Landesverwaltungsamt vom 26.08.2008 (TöB 22).....	7
2.3	ERGEBNISAUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	9

Anlagen:

Anlage 1: Auflistung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 2: Auflistung der Stellungnahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden

1 Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 24.09.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt (Beschluss-Nr. III/2003/03441). 2003 wurde ein Vorentwurf erarbeitet, mit dem auch eine frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte.

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung anstehender Investitionen wurde der südliche Bereich aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 herausgelöst und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57, Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ zugeordnet (Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 25.06.2008, Beschluss-Nr. IV/2008/07048). Dieser Plan hat in der Zwischenzeit Rechtskraft erlangt.

Das Verfahren für den in Aufstellung befindlichen überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 133 soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB fortgeführt und durch die Änderung des Geltungsbereiches an die aktuellen Planerfordernisse angepasst werden.

Die Baugruppe Köhler GmbH auf deren Antrag der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Aufstellung gelangt beabsichtigt, am Standort eine Photovoltaikanlage sowie eine Stellplatzanlage für besonders besucherintensive Großveranstaltungen der Neuen Messe zu entwickeln. Seitens des Vorhabenträgers ist die alsbaldige plangerechte Umsetzung des Bauvorhabens angestrebt. Die Planung und Umsetzung regelt ein Durchführungsvertrag der zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem vg. Partner, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden soll.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 hat vom 18.02.2010 bis zum 11.03.2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Stadtverwaltung Halle öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle am 10.02.2010 erfolgt. Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2010 bis 11.03.2010 statt.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den abwägungsrelevanten Anregungen, soweit sie in der Beteiligung der Behörden und in der öffentlichen Auslegung der zum Vorentwurf eingegangen sind. Sowohl im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine der Planung im Grundsatz entgegenstehenden Belange geäußert worden.

Der hier vorliegende Beschlussvorschlag ist die erste Stufe des Abwägungsvorgangs. Eine zweite Beschlussvorlage wird erarbeitet, sobald die nachfolgenden Beteiligungsverfahren – Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen sind.

Die Abwägung erfolgt zweistufig, weil bereits in der ersten Phase des Beteiligungsverfahrens für den Vorhabenträger die unverzügliche Schaffung von Baurecht beabsichtigt ist. Dies ist für die Rechtmäßigkeit des Abwägungsverfahrens auch unschädlich, da es allein auf die Vollständigkeit der Abwägung ankommt und sich nach den offenstehenden Beteiligungsabschnitten mit der zweiten Beschlussvorlage die Abwägung vervollständigt.

Mit der vorgezogenen Abwägung wird im Rahmen des zum jetzigen Zeitpunkt zulässige und mögliche, sowie für die Stadt als Träger, als auch für den Vorhabenträger soweit Rechtssicherheit geschaffen, als dies dass bisherige Aufstellungsverfahren ohne vorweg Bindung an ein bestimmtes Planungsergebnis bereits zulässt

Die Vorabwägung dient damit auch der Planungssicherheit für die kurzfristig geplanten Investitionen des Vorhabenträgers.

2 Abwägung

2.1 STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST

2.1.1 Nachfolgende Behörden/Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Handwerkskammer Halle

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

- Energieversorgung Halle GmbH (TöB 7)
- envia Verteilernetz GmbH (TöB 8)
- Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (TöB 9)
- überregionale Gasversorgung Verbundnetz Gas AG (TöB 10)
- Hallesche Verkehrs-AG (TöB 12)
- Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (TöB 14)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TöB 15)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (TöB 16)
- Landesamt für Umweltschutz (TöB 18)
- Landkreis Saalekreis (TöB 23)
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) (TöB 25)
- Regionale Planungsgemeinschaft (TöB 28)
- Stadt-Umland-Verband Halle (Saale) (TöB 29)
- Gemeinde Kabelsketal (NG 1)

2.2 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

2.2.1 Stellungnahme Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 10.03.2010 (TöB 6)

Von der Deutschen Telekom, werden allgemeine Hinweise gegeben, die die Erschließungsplanung, die Bauausführung von Erschließungsanlagen sowie in diesem Zusammenhang zu treffende privatrechtliche Regelungen betreffen.

Für die Planinhalte des Bebauungsplans sind diese nicht relevant, da der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung enthält.

2.2.2 Stellungnahme der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH vom 11.03.2010 (TöB 11)

Es wurde eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben.

„Wir machen in diesem Zusammenhang jedoch darauf aufmerksam, dass für eine etwaige Ableitung von Regenwasser keine Kapazitäten am öffentlichen Kanal vorhanden sind.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entwässerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet erfolgt vollständig durch Versickerung, so dass keine Kapazitäten der öffentlichen Kanalisation benötigt werden.

Entscheidungsvorschlag:

Die gegebenen Hinweise wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

2.2.3 Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 11.03.2010 (TöB 15)

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist in seiner aktuellen Stellungnahme auf die bisher zum Gewerbegebiet Bruckdorf bereits mehrfach abgegebenen Stellungnahmen hin. Diese Stellungnahmen besitzen analog weiterhin Gültigkeit.

In der als Anlage beigefügten Stellungnahme zum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 aus dem Jahr 2007 werden Aussagen zum Altbergbau der Grube „Alwiner Verein“ im Tief- und Tagebau, zu den Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit, erfolgte Sicherungs- und Verwahrungsmaßnahmen sowie zum vorliegenden bergrechtlichen Abschlussbetriebsplan getroffen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Flächen zum Teil noch unter Bergaufsicht stehen und sich im Plangebiet Pegelmessstellen für ein Grundwassermonitoring der LMBV befinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendung betrifft das Gebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 57 und damit nicht das in Rede stehende Bebauungsplangebiet. Die Einwendungen bleiben dementsprechend unberücksichtigt.

Im Übrigen beziehen sich die Einwendungen insbesondere auf die Standsicherheit etwaiger Bauvorhaben und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung finden.

Da die genannten Sachverhalte weiterhin Gültigkeit haben, wurden die Belange des Altbergbaus analog dem inzwischen rechtskräftigen, südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 in die Begründung unter Punkt 6.3 *„nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise“* im übrigen übernommen, soweit dies Allgemeingültigkeit auch für das in Rede stehende Bebauungsplangebiet Nr. 133 hat. Darüber hinaus erfolgt eine Kennzeichnung der betroffenen Bereiche in der Planzeichnung.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde in der Planung bereits berücksichtigt.

2.2.4 Stellungnahme Landesverwaltungsamt vom 26.08.2008 (TöB 22)

Für das Planverfahren relevante Hinweise werden lediglich von der oberen Immissions-schutzbehörde vorgebracht. Die übrigen Referate erklären ihre Zustimmung bzw. sind nicht betroffen.

„Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Halle bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes zunächst keine grundsätzlichen Bedenken, da in der Regel durch Photovoltaikanlagen nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Luftschadstoffen, Gerüchen oder Lärm zu rechnen ist. Allerdings beinhaltet der o. g. Bebauungsplan in einem Teilbereich auch den Ausbau von Stellplätzen am Standort, welcher sich auf das Schutzgut Mensch auswirken kann. Um zu vermeiden, dass die Gesamtheit der Stellflächen sowie weiterer gewerblicher Nutzungen in den jenseits der Bahnlinie sowie östlich der Dürrenberger Straße befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt, soll nach Aussage der Begründung zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose erarbeitet werden. Hier muss geprüft werden, ob die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führt bzw. ob ggf. entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Daher kann erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens eine abschließende Beurteilung aus der Sicht des Immissionsschutzes erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Parallel zur Entwurfsbearbeitung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt.

Der Gutachter geht von folgenden Annahmen aus:

Für die gewerblich zu nutzenden Flächen südlich des Plangebietes wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 anteilige Pegel in einer Größenordnung ausgewiesen, die im Einwirkungsbereich des Parkplatzes aus schallschutztechnischer Sicht nicht relevant sind. Die Emissionen der Messehalle im Beurteilungszeitraum tags sind aus schalltechnischer Sicht ebenfalls ohne Bedeutung (Messe/ Ausstellung). Demnach sind als Vorbelastung nur Musikveranstaltungen in den Nachtstunden in die Betrachtung einzustellen.

Da die Berechnung der vom Parkplatz (Bebauungsplan Nr. 133) ausgehenden Emissionen unter der Annahme durchgeführt wird, dass erst nach Ende einer Großveranstaltung die Abfahrt von allen Stellplätzen innerhalb einer Stunde erfolgt, kann ein Parallelbetrieb von Messehalle und Parkplatz ausgeschlossen werden. Insofern ist keine relevante Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen. Die im Umfeld vorhandenen Parkplätze sind öffentlich gewidmet, und damit in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Für den normalen Messebetrieb am Tag wurde ein Stellplatzwechsel von 150 Pkw/h angesetzt, für die Nacht das Verlassen des Parkplatzes von max. 1.000 PKW innerhalb einer Stunde. Die vorhandenen Hindernisse (Schallschutzwände bzw. -wälle und Gebäude werden in die Berechnung eingestellt.

Als maßgebliche Immissionsorte kommen analog der Betrachtungen vorausgehender Schallgutachten am Standort folgende angrenzende Wohnnutzungen (jeweils innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes in Betracht:

- IP 1 Bahnstraße 7/8, nördlich der Bahnstrecke
- IP 2 Dürrenberger Straße 14, östlich der Messehalle
- IP 3 Dürrenberger Straße 42, östlich der Messehalle

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die DIN 18005 gibt innerhalb von allgemeinen Wohngebieten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden Orientierungswerte von tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) 55 dB(A) und nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) 40 dB(A) vor.

Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen und eine plausible Begründung vorliegt, kann von ihnen abgewichen werden.

Dabei wird auf die Immissionswerte der TA Lärm als anerkannter Regel der Technik zurückgegriffen. In der TA Lärm, Pkt. 6.7, wird für solche Gemengelagen zugestanden, dass „... die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden...“ können, die Immissionswerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Da es sich bei dem Standort um ein ehemaliges Industrieareal handelt, dessen Nachnutzung und Neuordnung schrittweise erfolgt, und das zudem von zwei Hauptverkehrsachsen (Bahnstrecke Halle-Leipzig und B 6) gequert wird, wurde in den bisherigen Betrachtungen für die Immissionsorte 1 und 3 auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die für dem Wohnen dienende Gebiete einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt. Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei der Einhaltung dieser Werte auszuschließen.

Die Berechnungen des Gutachters ergeben an den maßgeblichen Immissionsorten folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Beurteilungspegel		Immissionsrichtwerte*	
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
IO 1 Bahnstraße 7/8	45,7	40,9	55.0	43.0
IO 2 Dürrenberger Straße 14	36,6	30,9	55.0	40.0
IO 3 Dürrenberger Straße 42	28,4	23,6	55.0	43.0

* unter Einsatz des Gemengelagenbonus nach TA Lärm für den IO 1 und 3

Die Ergebnisse zeigen, dass die bisher zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts ganz erheblich unterschritten werden. Eine Ausnahme stellt der IO 1 in den Nachtstunden dar. Am Wohngebäude Bahnstraße 7/8 liegt der Nachtwert zwar um knapp 1 dB über dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete, jedoch unter dem bisher für die Gemengelage angesetzten Zwischenwert nach TA Lärm.

Vor diesem Hintergrund sind für die Stellplatzanlage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz bzw. verkehrsorganisatorische Maßnahmen (wie das Eingrenzen der Ein- und Ausfahrtzeiten) aus lärmschutztechnischer Sicht nicht erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde in der Planung bereits berücksichtigt.

2.3 Ergebnisauswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die im Zeitraum vom 18.02.2010 bis zum 11.03.2010 stattfand, sind keine Anregungen und Einwendungen vorgebracht worden.