

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 151 „Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite“

Vorabwägungsbeschluss

Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachnutzung des brach liegenden Sophienhafens als Freizeithafen sowie der überwiegend ebenfalls brach liegenden umgebenden Baugebiete auf der Nord- und Westseite zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29.06.2009 bis zum 10.07.2009. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend berücksichtigt und in die Planungen zum Entwurf eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 11.01.2010 bis 11.02.2010 stattgefunden. Mit dem Schreiben vom 16.12.2009 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und mit Schreiben vom 10.01.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Aufgrund eingegangener Anregungen und wegen notwendiger Ergänzungen der Festsetzungen in einzelnen Teilen, soll der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden. Die entsprechende Beschlussvorlage (Vorlage.Nr. V/2010/08837) wird zeitgleich mit dieser Vorabwägungsvorlage eingebracht.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen. Aus rechtlichen Gründen werden im Sinne einer Gesamtschau auch die Stellungnahmen zur Beschlussfassung vorgelegt, die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangen sind. Ferner enthält die Vorlage Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen, die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und in der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.

Sofern die Abwägungsvorschläge der Verwaltung beschlossen werden und keine weiteren abwägungserheblichen Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Festsetzungen in der erneuten öffentlichen Auslegung eingehen, kann der Stadtrat in einer der nachfolgenden Sitzungen den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde in einer früheren Bearbeitungsphase geprüft und bestätigt. Das Vorhaben wird als familienverträglich eingestuft, weil das Plangebiet Wohnformen für alle Altersgruppen der Bevölkerung bietet: neben einem Seniorenheim für ältere Bürger entstehen neue Wohngebiete mit Kinderspielplätzen für junge Familien. Dieses Worturteil wird durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

Stadt Halle (Saale)
 Dezernat II - Planen und Bauen
 Stadtplanungsamt (61)
 Ressort Stadtplanung

Halle, 17.05.2010

**BEBAUUNGSPLAN NR. 151
 „WOHNGEBIET AM SOPHIENHAFEN, NORD- UND WESTSEITE“**

- VORABWÄGUNGSBESCHLUSS

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. STAND DES VERFAHRENS UND ERLÄUTERUNG ZUM AUFBAU DER VORLAGE ...	3
2. ABWÄGUNG ZUR ERSTEN BETEILIGUNGSSTUFE	3
2.1 STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST	3
2.2 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	4
3. ABWÄGUNG ZUR ZWEITEN BETEILIGUNGSSTUFE	9
3.1 STELLUNGNAHMEN, ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST	9
3.2 ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
3.3. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT	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 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (zweite Beteiligungsstufe)**
- 3 Auflistung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (zweite Beteiligungsstufe)**

1. Stand des Verfahrens und Erläuterung zum Aufbau der Vorlage

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 151 wurde am 25.09.2009 gefasst (Beschluss-Nr. V/2009/08187 und Beschluss-Nr. V/2009/08186).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits zuvor mit Schreiben vom 30.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 151 fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.06.2009 durch Aushang im technischen Rathaus in der Zeit vom 29.06.2009 bis zum 10.07.2009 statt. Die beiden vorgenannten Beteiligungsschritte werden nachfolgend als erste Beteiligungsstufe bezeichnet.

Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 23.12.2009 in der Zeit vom 11.01.2010 bis zum 11.02.2010 im technischen Rathaus statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2009 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die beiden vorgenannten Beteiligungsschritte werden nachfolgend auch als zweite Beteiligungsstufe bezeichnet.

Aufgrund eingegangener Anregungen und wegen notwendiger Ergänzungen der Festsetzungen in einzelnen Teilen, insbesondere der geplanten Änderung der Geschossigkeit im WA 3, soll der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden. Die entsprechende Beschlussvorlage wird zeitgleich mit dieser Vorabwägungsvorlage eingebracht.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen, die zu dem Bebauungsplan bisher eingegangen sind.

2. Abwägung zur ersten Beteiligungsstufe

2.1. Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Eisenbahn-Bundesamt
- Handwerkskammer Halle
- HL komm GmbH
- Landesbetrieb für Privatwaldbetreuung und Forstservice
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
- Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen-Anhalt
- 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, Flurneuordnung und Forsten Süd (vom 14.07.2009)
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (vom 16.07.2009)
- DB Services Immobilien GmbH (vom 07.07.2009)
- Energieversorgung Halle GmbH (vom 21.07.2009)
- Envia Verteilnetz GmbH (vom 19.08.2009)
- HAVAG (vom 14.07.2009)
- Industrie- und Handelskammer (vom 16.07.2009)
- Kreiskirchenamt Halle (vom 08.07.2009)
- Landesamt für Geologie und Bergwesen (vom 14.07.2009)

- Landesamt für Umweltschutz (vom 14.07.2009)
- Landesamt für Verbraucherschutz (vom 08.07.2009)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation (vom 08.07.2009)
- Landesbetrieb Bau, Niederlassung Süd (vom 22.07.2009)
- Landkreis Saalekreis (vom 27.07.2009)
- Mitgas GmbH (vom 24.07.2009)
- Polizeidirektion Halle (vom 15.07.2009)
- Stadtwirtschaft GmbH Halle (vom 17.07.2009)
- Unterhaltungsverband „Mittlere Saale – Weiße Elster“ (vom 06.07.2009)
- Verbundnetz Gas AG (vom 22.07.2009)
- Wehrbereichsverwaltung Ost (vom 13.07.2009)
- Zweckverband Stadt-Umland-Verband Halle (Saale) (vom 03.07.2009)

2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 21.07.2009:

„Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. In den Straßen bzw. Gehwegen bitten wir geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,7 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.“

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan setzt Straßenbreiten von insgesamt mindestens 5,5 m für die mit Versorgungsleitungen zu belegenden Trassen der Mischverkehrsflächen fest. Nach Abzug der Bordstreifen von je 0,5 m verbleibt eine nutzbare Breite von 4,5 m. Hiervon entfallen auf die Stadtentwässerung 2,3 m, Gas 0,7 m, Trinkwasser 0,6 m, Kabeltrassen je 0,3 m Niederspannungsversorgung, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung = 4,5 m. Es handelt sich um die für die unmittelbare Anliegerversorgung in Mischverkehrsflächen üblichen und in der Praxis vielfach bewährten Breiten.

In der Hafenstraße wird eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von max. 17,0 m bei beidseitig vorhandenem seitlichen Bordstreifen festgesetzt. Hiervon können nach Abzug von je 0,5 m Bordstreifen und 5,0 m Parkstandbreite mit Baumscheiben 11,0 m mit Leitungen belegt werden. Es stehen somit unter Berücksichtigung evtl. erforderlicher Umverlegungen folgende Breiten zur Verfügung: In Gehwegen mit der Regelbreite von je 2,5 m jeweils 0,3 m für Straßenbeleuchtung, 0,7 m für Telekommunikation, 0,7 m für Niederspannungskabel, 0,8 m für Gas. In der Fahrbahn von 6 m Breite sind max. 4,8 m Trassenbreite für Abwasser und 1,2 m für Trinkwasser umsetzbar.

Die Erschließung ist durch einen privaten Erschließungsträger vorgesehen. Dieser wurde auf die Anforderungen der Telekommunikationserschließung durch die Verwaltung hingewiesen. Dies unterliegt jedoch nicht dem Regelungsbedarf des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Nachweise sind mit der erschließungstechnischen Planung zu führen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

2.2.2 Stellungnahme der Halleschen Wasser- und Abwasser GmbH vom 20.07.2009:

„Die vorhandenen Leitungstrassen sind zu beachten und dürfen nicht überbaut werden. Insbesondere ist die Einzelbaumpflanzung parallel der Hafestraße abzustimmen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung ist ein Anschluss für die geplante Bebauung an die Hauptleitung DN 150, GG in der Hafestraße zu realisieren. Die zur Erschließung des Baugebietes 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 neu verlegten 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 HWA GmbH.“

Erläuterungen:

Die erschließungstechnischen Anforderungen der HWA (heute HWS) sind auf der Planungsstufe der Bebauungsplanung berücksichtigt. Dies betrifft auch die festgesetzten Grünflächen und die damit in Zusammenhang stehende Einzelbaumpflanzung im Verhältnis der vorgesehenen Leitungstrassenführung. Die Anforderungen der HWA an die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung sind auf der Planungsstufe der Bauleitplanung ebenfalls berücksichtigt.

Die Erschließung ist durch einen privaten Erschließungsträger vorgesehen. Dieser wurde auf die Anforderungen der Wasser- und Abwassererschließung durch die Verwaltung hingewiesen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.2.3 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 14.07.2009:

„Zu dem o.g. Bebauungsplan ergibt sich aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege folgende Stellungnahme:

Um 1200 ist auf der Pflingtwiese die Kunigundenkomturei entstanden, bei der es sich um die älteste Komturei des Deutschritterordens handelt. In der historischen Forschung wird sie im Bereich des Sophienhafens lokalisiert. Es muss von einer komplexen Ansiedlung mit mehreren Strukturen und Gebäuden unterschiedlicher Funktionen ausgegangen werden, die eine größere Fläche einnimmt. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass im Bereich des o.g. Bebauungsplanes mittelalterliche bzw. frühneuzeitliche Siedlungsspuren vorhanden sind. Die durch eine

Neubebauung bedrohten archäologischen Kulturdenkmale sollen dokumentiert werden.

Zum Umfang des Detaillierungsgrades der Umweltverträglichkeitsprüfung ist anzuführen, dass es sich - im Gegensatz zu der im Punkt 2.1.2.7 (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) des Umweltberichts zu findenden Aussage bei der Gesamtheit der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen des Sophienhafens (Hochspeicher, Flachlagergruppe, Hafenmeisterei und Hafenbecken) nicht um einen Denkmalbereich (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA) handelt, sondern um ein Baudenkmal (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA) im Sinne einer Sachgesamtheit. Dies sollte im Umweltbericht richtig gestellt werden.

Zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs - ist unter 4.2. - anzumerken, dass nicht nur das Hafenbecken, der Hochspeicher und der Flachlagerschuppen unter Denkmalschutz stehen, sondern auch das Gebäude der Hafenmeisterei (Hafenstraße 29/30). Die vier Elemente bilden, wie oben aufgeführt, ein Baudenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit.

Dementsprechend sollten die Elemente in der Zeichnung auch markiert werden. Es empfiehlt sich das unter Punkt 14.3 der Anlage zur PlanzVO 90 enthaltene ‚D‘, auch wenn dieses streng genommen nur für einzelne Baudenkmale und weniger für Sachgesamtheit gedacht ist.

In der Zeichnung dargestellt werden sollten auch die dem Hafenbecken entlanglaufenden Gleise der als Baudenkmal zählenden Hafenbahn. Diese sollten auch mit einem ‚D‘ hervorgehoben werden.“

Erläuterungen:

Die entsprechenden Änderungen und Ergänzungen der Unterlagen sind zum Teil bereits erfolgt und erfolgen im Übrigen vor Durchführung der erneuerten öffentlichen Auslegung.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.2.4 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 22.07.2009:

1. Als obere Landesplanungsbehörde (Ref. 309):

„Aus dem Raumordnungskataster, welches die obere Landesplanungsbehörde entsprechend § 14 (1) LPIG das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem führt, ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Hinweise auf die Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Saale. Im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen zur Freihaltung von Überschwemmungsgebieten (§ 97 Wassergesetz LSA) ist eine entsprechende Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde vorzunehmen.“

2. Als obere Immissionsschutzbehörde (Ref. 402):

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist vor allem auf die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen hinzuweisen, welche den Schutzanspruch eines Wohngebietes nachhaltig beeinflussen können.

Entsprechend den Aussagen im Umweltbericht soll durch ein schalltechnisches Gutachten geklärt werden, ob im geplanten Wohngebiet schädliche Umwelteinwir-

kungen durch die o.g. Einflussfaktoren zu erwarten sind bzw. ob ggf. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmission zu treffen sind. Das Gutachten sollte dann auch im weiteren Beteiligungsverfahren den Immissionsschutzbehörden zur Prüfung vorgelegt werden.

3. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Ref. 404):

Der Bebauungsplan befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten dürfen nach § 31b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete werden. § 31b Abs. 4 WHG regelt unter welchen Bedingungen die zuständigen Behörden die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen kann. Durch den Bebauungsplan sind teilweise auch überschwemmungsgefährdete Gebiete nach § 98a WG LSA betroffen. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind in Bauleitplänen darzustellen.

Die anderen Referate des Landesverwaltungsamtes haben keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben.

Erläuterung:

Zu 1. und 3.:

Es wurden Abstimmungsgespräche mit der oberen Behörde für Wasserwirtschaft geführt. Im Anschluss daran hat die Stadt einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 87 WHG (früher § 31b WHG alte Fassung) gestellt. Die obere Behörde hat daraufhin mitgeteilt, dass die Zulässigkeit des oben genannten Bebauungsplanes positiv beschieden wird.

Zu 2.:

Das schalltechnische Gutachten wurde erstellt und dem Landesverwaltungsamt vorgelegt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.2.5 Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 07.07.2009:

„Gegenwärtig stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle den Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion auf. Mit Beschluss Nr.: III/63-2009 (26.05.2009) wurde der Entwurf des REP (einschließlich Umweltbericht) für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, der Verbände und Vereinigungen sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03. August 2009 bis 07. September 2009 freigegeben.

Damit stellen die regionalplanerischen Festlegungen des REP-Entwurfes in Aufstellung befindlichen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar (§§ 3 Nr. 4 und 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997, BGBl. I S. 2081, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997, BGBl. I S. 2902) und sind von öffentlichen Stellen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Für den Planungsraum o. g. Bebauungsplanes ist das folgende regionalplanerische Festlegung.

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz ‚Saale‘

Vorranggebieten für Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten. Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauungen freizuhalten (siehe LEP LSA Punkt 3.3.3.).

Ziel des Bebauungsplans ist die Umstrukturierung der ehemaligen Gewerbefläche und des Hafens zu einem Wohngebiet und einem Freizeithafen. Gegen die Planungen eines Wohngebietes im Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Saale“ werden seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle Bedenken erhoben, da diese den Zielen der Raumordnung (hier: Sicherung siedlungsfreier Überschwemmungsgebiete) entgegenstehen.

Für die Fortführung der Planungen zur Neugestaltung des Hafens wird seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle eine Abstimmung mit den Fachbehörden empfohlen. Entsprechend den Festlegungen des § 97 WG LSA Abs. 1a unterliegen Änderungen bestehender Gebäude und Anlagen der Genehmigungspflicht durch die Wasserbehörde.“

Erläuterung:

Der Anregung wurde gefolgt; die Zulassung des Bebauungsplanes wird durch die obere Behörde für Wasserwirtschaft positiv beschieden.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2.2.6 Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg vom 08.07.2009:

„Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151 befindet sich meine maschinentechnische Außenstelle des Bauhofes Hohenwarthe.

Es ist erforderlich, dass diese Außenstelle in ihrer bisherigen Form mit ihren Land- und Wasserflächen weiter betrieben wird.

Ich muss daher darauf bestehen, dass die Erschließung so geplant wird, dass die Ver- und Entsorgung und die Belieferung mittels LKW (Tiefelader, Autokran) uneingeschränkt möglich ist.

Für die Mitbenutzung meiner Wasserflächen sind gesonderte Vereinbarungen abzuschließen.

Der wasserseitige Zugang im nord-östlichen Bereich zur Saale ist durch Flächentausch zu regeln.“

Erläuterungen:

Die Anregungen sind planerisch durch die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen und durch die Zweckbestimmung des Hafens auch für die Nutzungen durch das Wasser- und Schifffahrtsamt berücksichtigt.

Die umsetzungsbezogenen Forderungen sind durch den Vorhabenträger zu erfüllen. Hierzu liegt ein Schreiben des Wasser- und Schifffahrtsamtes vom 23.02.2010 vor, in dem eine Umsetzbarkeit der Planung dem Grunde nach bestätigt wird.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist 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:

- Bundesagentur für Arbeit
- MITGAS GmbH
- Handwerkskammer Halle
- Unterhaltungsverband Untere Saale

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

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (vom 13.01.2010)
- HAVAG (vom 08.02.2010)
- Industrie- und Handelskammer (vom 01.02.2010)
- Landesamt für Geologie und Bergwesen (vom 05.01.2010)
- Landesamt für Umweltschutz (vom 26.01.2010)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation (vom 03.03.2010)
- Landkreis Saalekreis (vom 05.01.2010)
- Polizeidirektion Halle (vom 14.01.2010)
- Stadt-Umland-Verband Halle (Saale) (vom 12.01.2010)
- Verbundnetz Gas AG (vom 13.01.2010)
- Wasser- und Schifffahrtsamt (vom 04.01.2010 und 08.02.2010, in Verbindung mit dazu ergänzendem Schreiben vom 23.02.2010, s. auch Vorbemerkung zu Nr. 3.2.8)

3.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3.2.1 Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 15.01.2010:

„In der vorliegenden Begründung sind die Belange der fernmeldetechnischen Erschließung weitgehend unberücksichtigt. Bitte nehmen Sie die fernmeldetechnische Erschließung als Punkt mit auf.“

Erläuterung:

Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung der Begründung.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.2.2 Stellungnahme der Energieversorgung Halle GmbH vom 25.01.2010:

„Die Umsetzung des B-Planes macht den Ersatz der Transformatorenstation ‚Hafenstraße‘ inklusive sämtlicher Kabel im Baugebiet erforderlich. (...) Eine Zustimmung unsererseits setzt die Aufnahme des Standortes für die neue Trafostation in den Bebauungsplan voraus.“

Erläuterungen:

Die Trafostation befindet sich auf einer privaten Grundstücksfläche. Ihre Umverlegung muss im Rahmen der vorgesehenen Neubebauung im Teilbaugebiet WA 1 erfolgen. Hierzu muss der Vorhabenträger im Rahmen seiner Tätigkeit mit der EVH eine geeignete Lösung entwickeln. Diese soll nach Möglichkeit in den Neubau des Seniorenhauses integriert werden. Eine standortkonkrete Festsetzung einer Fläche für die Trafostation ist somit städtebaulich hier nicht sinnvoll. Der Bebauungsplan lässt die Neuerrichtung der Trafostation als Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO zu. Er trifft diesbezüglich keine Einschränkungen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird, soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, berücksichtigt.

3.2.3 Stellungnahme des Halleschen Wasser- und Abwasser GmbH vom 11.02.2010:

„Die vorhandenen Leitungstrassen sind zu beachten und dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Insbesondere ist die geplante Einzelbaumpflanzung parallel der Hafenstraße abzustimmen.“

Erläuterungen:

(s. auch Nr. 2.2.2)

Wie unter Nr. 2.2.2 bereits ausgeführt sind die erschließungstechnischen Anforderungen sind auf der Maßstabebene der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Insbesondere wurden die Leitungsführungen und die geplanten Verkehrsanlagen abgeglichen.

Die Erschließung ist durch einen privaten Erschließungsträger vorgesehen. Dieser wurde auf die Anforderungen der Wasser- und Abwassererschließung durch die Verwaltung hingewiesen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.2.4 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 26.01.2010:

(s. auch Nr. 2.2.3)

„Zum Umfang des Detaillierungsgrades der Umweltverträglichkeitsprüfung ist anzuführen, dass es sich - im Gegensatz zu der im Punkt 2.1.2.7 (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) des Umweltberichts zu findenden Aussage bei der Gesamtheit der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen des Sophienhafens (Hochspeicher, Flachlagergruppe, Hafenmeisterei und Hafenbecken) nicht um einen Denkmalbereich (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA) handelt, sondern um ein Baudenkmal (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA) im Sinne einer Sachgesamtheit. Dies sollte im Umweltbericht richtig gestellt werden.

(...)

Die nördlich und südlich des Hafenbeckens verlaufenden Gleise sind Bestandteil der als separates Baudenkmal ausgewiesenen Hafenbahn. In geeigneter Form ist der erhaltene Gleisverlauf darzustellen, die geplante Wegnahme bzw. der Erhalt von Gleisanlagen.

(...)

Zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs - hier 4.2. - ist anzumerken, dass die zur ehemaligen Hafenbahn gehörenden Gleise bei der Aufzählung der Baudenkmale nicht genannt werden. Sie sind Teil des Baudenkmal Eisenbahnanlage (siehe oben). Sie sollten zudem auf der Zeichnung deutlich dargestellt und mit einem ‚D‘ hervorgehoben werden.“

Erläuterungen:

Die entsprechenden Änderungen und Ergänzungen der Unterlagen erfolgen vor Abschluss des Planverfahrens nach der ersten öffentlichen Auslegung.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.2.5 Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 08.02.2010:

„Das Bemessungshochwasser der Saale (HQ100) wurde bei der Planung berücksichtigt. Am Rand des Hochwasser (HW)- Überschwemmungsgebietes sollen alte vorhandene Bebauung abgerissen und befestigte Flächen entsiegelt werden. Andererseits liegt der geplante Baubereich „WA3“ zum Teil im HW-Überschwemmungsgebiet. Eine Aufhöhung des Geländes sollte im Überschwemmungsgebiet unterbleiben.“

Erläuterungen:

Es liegt eine Fehlinterpretation des Planinhaltes vor. Das festgestellte Überschwemmungsgebiet wird durch die Hochwasserlinie „HQ 100“ begrenzt. Das Baugebiet WA 3 liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, jedoch teilweise innerhalb der ebenfalls zeichnerisch dargestellten Hochwasserlinie „HQ 200“. Eine Aufhöhung des Geländes im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) findet nicht statt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.2.6 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 09.02.2010:

(s. auch Nr. 2.2.4)

1. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)

„Wie ich bereits in der Stellungnahme vom 14. Juli 2009 hingewiesen habe, überlagert der Bebauungsplan teilweise das Überschwemmungsgebiet der Saale. Gemäß dem Wasserhaushaltgesetz - WHG (§ 31 Abs. 4) dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, außer Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann allerdings die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise unter den in § 31 Abs. 4 Nr. 1 bis 9 WHG genannten Bedingungen zulassen. Inwieweit diese Ausnahmen zutreffen bzw. erfüllt sind, ist vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu klären. Hierzu verweise ich gleichzeitig auf die Stellungnahme der oberen Wasserbehörde (Landesverwaltungsamt, Referat 404) vom 01. Februar 2010.“

2. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

„Die durch den Straßen und Straßenbahnverkehr an den Immissionsorten verursachten Beurteilungspegel liegen zwar unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, jedoch sollten im Rahmen der städtebaulichen Planung eher die Orientierungswerte der DIN 18005 angestrebt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in den vorgelegten Unterlagen der Immissionsgrenzwert (nachts) der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete mehrfach falsch mit 54 dB(A) angegeben wurde.“

3. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)

„Die Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan dargestellt.“

Wie bereits in der Stellungnahme vom 13.07.2009 festgestellt wurde, dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die Bedingungen nach denen die Behörde Bauleitpläne zulassen kann sind im § 31b Abs. 4 WHG geregelt. Für die Flächen neuer Baugebiete, die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen ist der Nachweis auf Zulässigkeit nach § 31 Abs. 4 WHG zu erbringen.

Die Verbote des § 94 WG LSA im Gewässerschonstreifen sind zu beachten.

Für bauliche Anlagen am Gewässer (Hafen) ist die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.“

Die anderen Referate des Landesverwaltungsamtes haben keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben.

Erläuterungen:

Zu 1. und 3.:

Es wurden Abstimmungsgespräche mit der oberen Behörde für Wasserwirtschaft geführt. Im Anschluss daran hat die Stadt einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 87 WHG (früher § 31b WHG alte Fassung) gestellt. Die obere Behörde hat daraufhin mitgeteilt, dass die Zulässigkeit des oben genannten Bebauungsplanes positiv beschieden wird.

Auf der Grundlage der inzwischen fortgeschrittenen Planung werden nach der öffentlichen Auslegung Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe ergänzt, die die Umsetzung der Bedingungen des § 31 b Abs. 4, 1. Unterabschnitt Nr. 9 WHG sichern.

Die Gewässerschonstreifen werden beachtet.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind durch den Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes einzuholen.

Zu 2. :

Erforderliche Korrekturen in der Planbegründung und im Umweltbericht werden vorgenommen.

Bezüglich der Bedeutung der Orientierungswerte zur DIN 18005 wird die Begründung ergänzt.

Für die Abwägung bilden die Orientierungswerte keine verbindliche Grundlage. Ihre Überschreitung steht einer Festsetzung von Wohngebieten insbesondere dann nicht entgegen, wenn verbindliche Grenzwerte nicht überschritten sind und/ oder geeignete Schallschutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind und auch vorgenommen werden.

Im vorliegenden Fall sind die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) für Verkehrslärm bereits durch die Lärmvorbelastung überschritten. Diese erreicht bis zu ca. 58/48 dB(A) tags/nachts. Sie überschreitet somit die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59/49 dB(A) tags/nachts dabei aber nicht. Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm erreichen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen (Asphaltbelag, Tempo 30) max. 57,3 dB(A) tags/49,1 dB(A) nachts. Unter diesen Planungsvoraussetzungen ist aus Sicht des städtebaulich zu beachtenden Schallschutzanspruches der Bebauung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Regelfall möglich.

Soweit die Orientierungswerte mit Richtwerten identisch sind (dies ist für die Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm der Fall, wobei die Rechenwege für die Ermittlung der Beurteilungspegel voneinander abweichen) ist ihre Berücksichtigung in der Planung mittelbar verbindlich gegeben. Die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm von 55/40 dB(A) tags/nachts werden nicht überschritten. Die maximal prognostizierten Immissionspegel für Gewerbelärm betragen unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmkontingentierung für den Hafbetrieb 55/40 dB(A) tags/nachts.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.2.7 Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 09.02.2010:

(s. auch Nr. 2.2.5)

„Mit Schreiben vom 07.07.2009 übergaben wir bereits zu diesem Vorhaben eine Stellungnahme (...), welche inhaltlich aufrecht erhalten bleibt.“

Erläuterungen:

Es wurden Abstimmungsgespräche mit der oberen Behörde für Wasserwirtschaft geführt. Im Anschluss daran hat die Stadt einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 87 WHG (früher § 31b WHG alte Fassung) gestellt. Die obere Behörde hat daraufhin mitgeteilt, dass die Zulässigkeit des oben genannten Bebauungsplanes positiv beschieden wird.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Vorbemerkung zu Nr. 3.2.8:

Es liegen aus der 2. Beteiligungsstufe insgesamt 4 Stellungnahmen des Wasser- und Schifffahrtsamtes vor, die zu unterschiedlichen Fachbelangen Stellung nehmen. Zwei Stellungnahmen vom 04.01.2010 und 08.02.2010 beziehen sich auf technische Anforderungen an die Erschließung. Diese werden durch eine abschließende Stellungnahme vom 23.02.2010 in der Weise ergänzt, dass die erschließungstechnischen Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes durch die Planung vollständig berücksichtigt sind. Somit ist hierzu eine Abwägung nicht erforderlich. Es verbleibt das Erfordernis der Abwägung zu der nachfolgenden Stellungnahme bezüglich einer Grundstücksangelegenheit, soweit diese planungsrechtliche Relevanz hat.

3.2.8 Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg vom 11.02.2010:

„An den Weg B grenzt das Flurstück 38/1 an, das mit einem Wohnhaus überbaut ist. Das Flurstück und das Wohnhaus befinden sich im Eigentum des Herrn (...). Das Flurstück 38/1 hat keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Die Versorgungsleitungen verlaufen über das in meinem Eigentum befindliche Flurstück 35/5. Auch die Zuwegung erfolgt über Flurstück 35/5. Diese Mitnutzung meines Flurstücks wird von mir geduldet.“

Es folgen weitere Angaben zur Grundstücksneuordnung, die für die Bebauungsplanung nicht relevant und somit auch nicht der Abwägung zu unterziehen sind.

Erläuterung:

Die umsetzungsbezogenen Forderungen sind durch den Vorhabenträger zu erfüllen. Die Erschließung des bestehenden Wohngebäudes wird bei einer Realisierung des Bebauungsplanes so abgesichert, dass diese künftig durch eine unmittelbar

angrenzende öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Der Vorhabenträger hat glaubhaft versichert, dass er einen Verhandlungsstand mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erreicht hat, der eine Umsetzbarkeit der Planung absichert und entsprechende Vereinbarungen mit dieser abschließen wird.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt hat mit Schreiben vom 23.02.2010 dem Grunde nach bestätigt, dass mit dem Vorhabenträger eine diesbezügliche Einigung erzielt wurde.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist berücksichtigt.

3.3. Abwägung von Anregungen der Öffentlichkeit

3.3.1. Stellungnahme des Arbeitskreises Hallesche Auenwälder zu Halle/Saale e.V. vom 15.02.2010:

„I. Grundsätzliches

Die Stadt Halle (Saale) ist sehr stark durch die Saale sowie ihrer Nebengewässer (z.B. Weiße Elster, Hechtgraben und Götsche) und ihre Auen geprägt. Diese Landschaften gehören zu den arten- und strukturreichsten Landschaften der gemäßigten Zonen. Der Großteil der Auenlandschaften im Einzugsgebiet der Saale ist Bestandteil von Landschaftsschutzgebieten. Besondere Schutzwürdigkeiten weisen dabei die Naturschutzgebiete Saale-Elster-Luppe, Pflingstanger bei Wörmlitz, Rabeninsel und Saaleauenlandschaft bei Böllberg, Peißnitznordspitze und Forstwerder sowie die flächenhaften Naturdenkmale bzw. geschützten Landschaftsteile Gimritzer Park, Kreuzer Teiche und Amselgrund, Saaleuferstreifen nördlich von Kröllwitz sowie das Mündungsgebiet der Götsche in die Saale. Darüber hinaus sind sehr bedeutsam und entwicklungsfähig das Gebiet der Pulverweiden, der Salinehalbinsel mit Kotgraben, der Jungfernwiese, der Würfelwiese und der Ziegelwiese.

Während ein Großteil der Naturschutzgebiete den Schutz nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie rechtfertigt und genießt, gilt es für die Fließgewässer die Europäische Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen.

Die oben genannten Schutzgebiete und anderen Auengebiete gilt es als einzelne Bereiche zu schützen. Jedoch erfordert ein nachhaltiger Schutz, dass Biotop- und Grünverbundräume nicht nur erhalten, sondern noch eine qualitative und quantitative Erweiterung erfahren. Ein wichtiger Bestandteil in diesem Verbund stellen die Salinehalbinsel mit Kotgraben sowie das Gebiet des Sophienhafens und der Jungfernwiese dar. Noch dazu, dass Teil davon Hochwassereinzugsgebiet sind. Wasserrechtlich gilt es zudem zu beachten, dass ein 10 m breiter Gewässerschonstreifen einzuhalten ist.

Darauf sind alle planerischen Entwicklungen in bzw. an der Saale abzustimmen und zu orientieren. (...)

II. Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz sowie Hochwasserschutz

(...)

Der Bau der Wohnhausanlagen in der gegenwärtigen Form stellt gegenwärtig eine vollkommene Verfremdung des landschaftlichen und historisch gewachsenen Bildes dar. Daher gilt es Gebäude so einzupassen, dass sie sich in das gegenwärtige Bild einpassen, in den gegenwärtig bebauten Geländen ihren Platz finden und kein Verlust von 92 Bäumen erfolgt.

Ferner sind alle Bautätigkeiten, welche in naturnahe Bereiche, Sukzessions- und Überschwemmungsgebiete hineinreichen bzw. -wirken sowie das Landschaftsbild nachhaltig stören, zu unterlassen. Dazu zählen die angedachten Brückenbauwerke über den Kotgraben ebenso, wie zum Sandanger. Beide Baumaßnahmen haben zudem massive Versiegelungen und Zerstörungen an der Vegetation – insbesondere an den Gehölzbeständen - zur Folge. Diese Eingriffe verstoßen gegen die Bestimmungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie, des Wasserrechtes (Hochwassereinzugsgebiet, Gewässerschonstreifen) und des Naturschutzrechtes des Landes Sachsen-Anhalt (Landschaftsschutzgebiete, besonders schützenswerte Biotope).

Die Planungsunterlagen enthalten neben den fehlenden Untersuchungen des gegenwärtigen Tier- und Pflanzenbestandes, keine Angaben dass ein Teil des Gebietes Bestandteil des Hochwassereinzugsgebietes der Saale ist, wie man der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie gerecht werden will sowie in welchem Umfang die Zunahme von Motorisiertem Individualverkehr und Lieferverkehr zu rechnen ist.

III. Städtebau

Neben der zu erwartenden Störung des Landschaftsbildes ist bei dem gegenwärtigen Planungsstand auch mit einer starken Beeinträchtigung eines historisch gewachsenen Charakters dieses Gebietes zu rechnen. Alle Planungen sollten aber genau diese Tatsache berücksichtigen. Dazu gehört z. B., (dass) die Bebauungsflächen und die Gebäude in Höhe, räumlichen Umfang und Anzahl massiv auf das bisher bebaute Gelände einzuschränken sind, der herausgehobene Charakter des Hochspeichers erhalten bleibt und der Sophienhafen optisch und räumlich im historischen Stil zu erhalten und zu entwickeln ist. In den Planungsunterlagen ist zudem nicht erkennbar, ob neben dem Hochspeicher auch die Hafenanlagen unter Denkmalschutz stehen.

Dem historischen Bild störend, wären auch die beiden angedachten Brücken über die Elisabethsaale zum Sandanger und über den Kotgraben zur Salinehalbinsel.

Zudem sollte angesichts des Verfalls von Wohnraum im Innenstadtbereich sowie des steuersubventionierten Rückbaus von Häusern in Halle-Neustadt und in der Silberhöhe die gesamtgesellschaftliche Notwendigkeit des Vorhabens geprüft werden. Zudem gilt es die Bevölkerungsentwicklung welche einen derartigen Wohnraumbau für einen Personenkreis mit höherem und hohem Einkommen, in seiner Notwendigkeit zweifeln lässt:

IV. Zusammenfassung und Ausblick

Diese Planungen lassen deutlich erkennen, dass offenbar eine bestimmte Einkommensgruppe bedient werden soll. Für die breite Masse der halleschen Bevölkerung ist das Vorhaben garantiert nicht vorgesehen, da nicht erschwinglich. Zudem ist auf Grundlage des vielfältig begründeten Bevölkerungsrückganges sowie des damit gerechtfertigten steuerlich subventionierten Rückbaus von subventionierten Wohnraums in Halle-Neustadt und in der Silberhöhe sowie des weiteren Verfalls von Wohnhäusern im Innenstadtbereich dieses Vorhaben gesamtgesellschaftlich betrachtet nicht begründbar. Das muss jedoch eine öffentliche Kommunalverwaltung sowie ein Kommunalparlament im Blick haben und nicht die überwiegende

Bedienung der Interessen von Gutbetuchten und ihrer Lobby. Für derartige Vorhaben beabsichtigt man für Bauten – wie die beiden Brücken – in naturnahe Bereiche, Überschwemmungsgebiet sowie Sukzessionsräume einzugreifen, 92 Bäume zu fällen und das Landschafts- und historische Stadtbild zu stören. Zudem sind die Planungsunterlagen unvollständig (z. B. Denkmalschutzstatus des Hafens, Beachtung der Wasserrahmenrichtlinie, Beachtung der Überplanung von Hochwassereinzugsgebieten, vollständige Erfassung von Fauna und Flora).

Daher ist das Vorhaben in der gegenwärtig vorliegenden Planungsvariante als sehr bedenklich anzusehen und abzulehnen. Es bedarf massiver Veränderungen.

In Anknüpfung früherer Vorschläge des Arbeitskreises Hallesche Auenwälder zu - Halle (Saale) e.V. (AHA) gilt es bei der Planung folgendes zu beachten:

- (1) Erhalt und Erweiterung der Uferzonen von Saale und Kotgraben sowie der Jungfernwiese
- (2) Reduzierung der Gebäudezahl und räumliche Ausdehnung auf das bisher bebaute Gebiet
- (3) Reduzierung der Bauhöhen, weit unter das Maß des Hochspeichers. Das betrifft insbesondere die angedachten Gebäudekomplexe in Richtung Elisabethsaale
- (4) Einbeziehung wertvoller Baumsubstanz in die Planung
- (5) Verzicht auf die Brückenbauten über Elisabethsaale und den Kotgraben um das Landschaft- und Stadtbild zu erhalten sowie die Auenlandschaften vor weiterer räumlichen und optischen Zerschneidung und Bodenversiegelung zu bewahren.
- (6) Kein Neubau von Wegen in der Aue der Elisabethsaale (z. B. Rad- und Wanderweg)
- (7) Rückbau des Schiffsanlegers an der Elisabethsaale, da diese Funktion voll und ganz der Sophienhafen übernehmen kann sowie somit eine Störung des Landschaftsschutz- und Hochwassereinzugsgebietes beseitigt ist.
- (8) Prüfung massiver Rückbaumaßnahmen von versiegelten Flächen und Renaturierung in Form von Beseitigung von Aufschüttungen und Schaffung sukzessiver Entwicklungsräume.
- (9) Komplette Beseitigung der Aufschüttung im Zusammenhang mit dem einstigen Baumarkt.“

Erläuterung:

Zu I.:

Es wäre für die Stadtentwicklung besonders schädlich, gerade die im zentralen Bereich der Saaleaue zwischen Alt- und Neustadt gelegenen vorhandenen Siedlungsflächen aufzugeben und so eine Schneise zwischen Alt- und Neustadt zu schaffen. Es handelt sich um einen seit Jahrhunderten besiedelten Bereich, der auch weiterhin genutzt werden soll. Ziel der Stadtentwicklung ist ein Zusammenwachsen von Alt- und Neustadt. Dies erfordert eine zeitgemäße und zugleich umweltverträgliche Nachnutzung der Gewerbebrachen um den Sophienhafen.

Die Gewässerschonstreifen werden beachtet.

Zu II.:

Es ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, weshalb eine Wohnbebauung sich in eine vorhandene Baustruktur aus Lagerschuppen und Gewerbebauten einpassen

sollte, die keine erhaltenswerte Substanz darstellen. Soweit der Einwänder hier auf die Baudenkmale am Hafen Bezug nehmen will, ist zudem festzustellen, dass diese vollständig erhalten werden.

Der Verlust von Bäumen kann nicht nur rein quantitativ betrachtet werden. Es werden überwiegend nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze beseitigt. Der tatsächlich wertvolle Bestand bleibt nahezu ungestört. Die Eingriffe werden zudem lokal, unter anderem durch zahlreiche Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Bäume ausgeglichen.

Die Brückenbauwerke sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, somit erfolgt hier auch keine Abwägung der diesbezüglichen Äußerungen.

Hochwassergrenzen nach HQ 100 und HQ 200 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Begründung mit dem Umweltbericht geht auf die Hochwasserthematik ausführlich ein, sodass dem Hochwasserschutz ausreichend genüge getan ist.

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie ist kein unmittelbar geltendes Fachrecht. Sie ist in das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes eingeflossen. Die einschlägigen Bestimmungen werden durch die Planung sämtlich erfüllt.

Eine signifikante Verkehrszunahme ist gegenüber der heute nach § 34 BauGB zulässigen gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten. Die früher vorhandenen, grundsätzlich ohne die Umstrukturierung weiterhin und wieder zulässigen Handels- und Gewerbenutzungen hatten nach seinerzeitigen Zählwerten ein Verkehrsaufkommen von 3.210 - 4.350 Kfz./Tag zur Folge. Dem gegenüber steht ein für die geplanten Nutzungen insgesamt prognostiziertes Verkehrsaufkommen von 1.850 Kfz./Tag, davon ca. 750 Kfz./Tag durch die neu geplante Wohnbebauung.

Zu III.:

Bezüglich der Äußerungen zur städtebaulichen Gestaltung und zu den Brücken wird auf die Abwägungsbegründung zu II. verwiesen.

Bezüglich der Entwicklung zum Wohngebiet ist darauf zu verweisen, dass es sich bei dem Gebiet um den Sophienhafen um eine der zentralsten Lagen im Stadtgebiet handelt. Unter den verschiedensten Gesichtspunkten, unter anderem auch der Verkehrsmengenreduzierung und der ökologischen Gesamtbilanz eines Stadtgefüges ist es gerechtfertigt, hier Wohnungsbau anzusiedeln, obwohl an peripheren Standorten nicht mehr benötigter Wohnraum beseitigt wird. Auch der teilweise noch vorhandene Leerstand im historischen Bestand steht dem nicht entgegen, weil die Ursachen des Leerstandes vielfältig sind. Nicht zuletzt ist ein gewisser Überhang an Wohnraum ein wirksames Preiskorrektiv gegen steigende Wohnungskosten.

Zu IV.:

Bezüglich der Äußerungen im ersten Teil wird zunächst auf die Abwägungsbegründung zu II. und III. verwiesen. Der Verfasser wiederholt hier wiederum nur seine vorherige Argumentation in leichter Variation, ohne neue inhaltliche Gesichtspunkte zu erwähnen.

Zu den einzeln aufgeführten Punkten wird wie folgt Stellung genommen:

Zu (1): Die Uferzonen werden erhalten. Die Uferzone der Elisabethsaale wird in erheblichem Umfang erweitert.

Zu (2): Die gesamte Baugebietsausweisung ist auf das bisher bebaute Gebiet beschränkt.

Zu (3): Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Hochspeicher der einzige Hochpunkt in einem städtebaulichen Ensemble sein muss, das überwiegend, wie angeregt, aus deutlich niedrigeren Bauten besteht. Eine ausgewogene Baumassenverteilung und eine insgesamt unter dem südlich an der Hafensstraße vorhandenen Maß bleibende Dichte sind gegeben.

Zu (4): Die wertvolle Baumsubstanz heimischer und standortgerechter Qualität wurde weitestgehend in die Planung einbezogen.

Zu (5) – (8): Die genannten Planungen sind überwiegend nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Soweit ein Verzicht auf Wegeführungen am Fluss gefordert wird, ignoriert der Einwender das Bedürfnis der Bevölkerung nach Naherholungsmöglichkeiten. Der Einwendung kann deshalb nicht gefolgt werden.

Zu (9): Es werden an der Elisabethsaale in erheblichem Umfang Gebäude und Aufschüttungen zurück gebaut.

Entscheidungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.