

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 140.2 „Dörlau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“

Abwägungsbeschluss

Mit dem Bebauungsplan 140.2 sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung der innerörtlichen Brachfläche nördlich der Alfred-Oelßner-Straße in Dörlau geschaffen werden. Auf den früher als Gartenland genutzten Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und zweier privater Eigentümer befinden, soll ein attraktives Wohngebiet mit großzügig geschnittenen Grundstücken entstehen. Die Tiefe der Brachfläche macht es erforderlich, die Erschließungsanlagen von der Alfred-Oelßner-Straße in das Gebiet hineinzuverlegen, so dass 15 Baugrundstücke ausgewiesen werden können. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen sollen die Grundstücke von der Stadt veräußert werden. Die beteiligten zwei privaten Eigentümer werden anteilig an den Kosten der Erschließung des Baugebietes beteiligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch den Stadtrat am 27.05.2009 beschlossen worden (Beschluss-Nr. IV/2009/07848).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes mit Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom 08.03.2010 bis 09.04.2010. Parallel wurde die Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung ist am 23.06.2010 (Beschluss-Nr. V/2010/08908) gefasst worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht hat vom 12.07. bis 13.08.2010 stattgefunden. Mit Schreiben vom 01.07.2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorlage zu den abwägungsrelevanten Anregungen. Im Sinne einer Gesamtschau werden auch die Stellungnahmen vorgelegt, die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangen sind. Der Abwägungsbeschluss des Stadtrates ist die Voraussetzung für die Vergabe und den Bau der Erschließungsanlagen im Plangebiet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wird zeitnah vorbereitet und dem Stadtrat in Kürze zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für den Aufstellungsbeschluss wurde eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Planung wurde als familienverträglich beurteilt. Die Schaffung eines Baugebietes für hochwertige Einfamilienhäuser wurde aus der Sicht der Ansiedlung bzw. des Haltens von Familien begrüßt.

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

Halle, 27.10.2010

**Bebauungsplan Nr. 140.2  
„Dörlau - Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“**

**Abwägungsbeschluss**

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. STAND DES VERFAHRENS UND ERLÄUTERUNG ZUM AUFBAU DER VORLAGE</b>	
<b>2. ABWÄGUNG ZUR ERSTEN BETEILIGUNGSSTUFE (VORENTWURF)</b>	<b>3</b>
2.1. Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist	3
2.2. Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	3
<b>3. ABWÄGUNGEN DER ZWEITEN BETEILIGUNGSSTUFE (ENTWURF)</b>	<b>4</b>
3.1. Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist	3
3.2. Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	4
3.3. Abwägung von Anregungen der Öffentlichkeit	4

Anlagen:

1. Auflistung der Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (erste Beteiligungsstufe)
2. Auflistung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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)
4. Beteiligung der Öffentlichkeit – Adressenliste  
(aus Datenschutzgründen nur in Papierform für die Stadträte verfügbar)

## **1. Stand des Verfahrens und Erläuterung zum Aufbau der Vorlage**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140.2 wurde am 27.05.2009 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24.2.2010 durch Aushang im Technischen Rathaus in der Zeit vom 08.03. bis 09.04.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.2. 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Beteiligungsschritt wird nachfolgend als erste Beteiligungsstufe bezeichnet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes fand nach Bekanntmachung in der Mitteldeutschen Zeitung vom 01.07.2010 und Ersatzbekanntmachung im Rathaus in der Zeit vom 12.07. bis 13.08.2010 ebenfalls durch Aushang im Technischen Rathaus statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Dieser Beteiligungsschritt wird nachfolgend als zweite Beteiligungsstufe bezeichnet.

Diese Vorlage enthält zusammenfassend die Beschlussvorschläge zu allen abwägungsrelevanten Anregungen, die zum Bebauungsplan 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:**

- Handwerkskammer
- Katholische Kirche
- Unterhaltungsverband
- Landesamt für Verbraucherschutz

#### **2.1.2. Die nachfolgend abgegebenen Stellungnahmen enthalten keine Hinweise oder Anregungen und sind daher nicht in die Abwägung einzubeziehen:**

- Evangelische Kirche (7.4.2010)
- HAVAG (22.3.2010)
- IHK (23.3.2010)
- Landesbetrieb Bau (15.3.2010)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation (31.3.2010)
- Polizeirevier Halle 23.3.2010)
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle (9.4.2010)
- Landesamt für Umweltschutz (11.3.2010)
- Stadt-Umland-Verband Halle (Saale) (12.3.2010)

#### **2.1.3. Nachfolgende Stellungnahmen enthalten Hinweise, da sie den B-Plan nicht betreffen, ist eine Abwägung auch hier nicht erforderlich:**

- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (9.3.2010)
- Energieversorgung Halle (6.4.2010)
- Landesamt für Geologie und Bergwesen (31.3.2010)
- HWS (8.4.2010)
- Landesverwaltungsamt (9.4.2010)
- Telekom (23.3.2010)

### **2.2. Abwägung von Anregungen der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Von den beteiligten Behörden oder Trägern öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise gegeben.

### 3. Abwägung zur zweiten Beteiligungsstufe

#### 3.1. Stellungnahmen, für die eine Abwägung nicht erforderlich ist

##### 3.1.1. Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Handwerkskammer
- Katholische Kirche
- Telekom (hier liegt eine Stellungnahme aus der ersten Beteiligungsstufe vor)
- Unterhaltungsverband

##### 3.1.2. Für nachfolgende Stellungnahmen ist keine Abwägung erforderlich, da sie keine planungsrelevanten Hinweise und Anregungen enthalten

- Evangelische Kirche (09.08.2010)
- Landesamt für Geologie und Bergwesen (11.08.2010)
- HAVAG (15.07.2010)
- IHK (09.07.2010)
- Landesbetrieb Bau (13.08.2010)
- Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege (10.08.2010)
- Landesverwaltungsamt (06.08.2010)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation (06.08.2010)
- Polizeirevier Halle (08.07.2010)
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle (26.07.2010)
- Landesamt für Umweltschutz (13.07.2010)
- Landesamt für Verbraucherschutz (03.08.2010)
- Stadtumlandverband (08.07.2010)

Hinweise auf die Einhaltung von Gesetzlichkeiten oder entsprechende Genehmigungspflichten sind bereits in die Begründung zum B-Plan eingeflossen. Sie haben darüber hinaus keine Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

##### 3.1.3. In den folgenden Stellungnahmen sind Hinweise und Angaben (z.B. Leitungsbestände, Ansprechpartner) enthalten, die für die weitere Erschließungsplanung relevant sind. Sie haben keine direkten Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und bedürfen daher auch keiner Abwägung:

- EVH (29.07.2010)
- HWS (20.08.2010)

### 3. Abwägung von Anregungen der Öffentlichkeit

Innerhalb des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme von Bürgern bei der Stadtverwaltung – Stadtplanungsamt eingegangen. Weitere Stellungnahmen wurden weder schriftlich, noch zur Niederschrift vorgebracht.

#### Stellungnahme 1

Die in der Stellungnahme (kursiv) aufgeführten Argumente werden nachfolgend einzeln aufgeführt, und Erläuterungen zu ihrer Bewertung abgegeben.

##### 1. Grundsätzliches zur Planung

*Nach Sichtung der aktuellen Planungsunterlagen ist festzustellen, dass auf die städtebaulich-mögliche und ökologisch sicher unbedenkliche **straßenbegleitende Bebauung der Alfred-Oelßner-Straße** vollständig verzichtet wurde, und ausschließlich eine Innenbebauung mit 15 Häusern auf Grundstücken von mindestens 732 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen ist. Da zur Alfred-Oelßner-Straße hin anstelle einer Straßenbebauung offensichtlich eine grüne Mauer aus Baumbestand und Strauchwerk geplant ist, muss man sich fragen, warum dieses Baugebiet optisch vom Dörlauer Ortskern abgekapselt werden soll.“*

**Erläuterung:**

Im Vorfeld zum Vorentwurf erfolgte eine Variantenuntersuchung, um eine mögliche Baustruktur für das Gelände zu entwickeln. In Abstimmungen zwischen dem Planer und der Stadtverwaltung wurden Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Dabei wurde deutlich, dass eine Baustruktur unmittelbar an der Alfred-Oelßner-Straße verworfen werden muss, da sonst für die Straßenanlieger ungünstige Nordgrundstücke entstanden wären. Die Einordnung von Gebäuden entlang der Straße hätte aufgrund der Höhenlage des Gebietes außerdem großflächige Aufschüttungen der Bauplätze erfordert, um den Zugang und die Zufahrt zu den Gebäuden zu gewährleisten. Die erforderliche Erschließung der weiteren in der Baugebietstiefe liegenden Grundstücke hätte die Gebäudereihe auch massiv unterbrochen. Ein Gebäudeabstand zur Alfred-Oelßner-Straße von etwa 20 m gewährleistet zudem einen passiven Lärmschutz. Die Strauch- und Baumpflanzungen entlang der Straße sollen nicht als "grüne Mauer", sondern als straßenflankierendes Grün dienen, welches sich positiv auf das Ortsbild der Alfred-Oelßner-Straße auswirken wird. Da auch das Gebäude der katholischen Kirche an der Ecke zur Dr.-Hans-Litten-Straße ebenfalls eine städtebauliche Sondersituation darstellt, wurde entschieden, die Bebauung direkt an der Alfred-Oelßner-Straße nicht fortzuführen sondern das Baufeld bewusst mit Abstand von der Straße einzuordnen. Die ansonsten städtebaulich hier sinnvolle Baukante wird nunmehr durch das straßenflankierende Grün als ein städtebauliches Äquivalent ersetzt.

*Es stellt sich hier die grundsätzliche Frage, ob überhaupt eine Bebauung dieser Grünfläche mit 15 Häusern sinnvoll ist, solange an anderen erschlossenen Dörlauer Baustandorten, wie Röntgenstraße, Am Sonnenhang oder der Lettiner Kaserne, noch ausreichend Baugrund vorhanden ist, bei dem keine gravierenden Eingriffe in die Natur erforderlich sind.*

**Erläuterung:**

Im Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der baulichen Entwicklung der Stadt Halle darstellt, ist die Fläche als Bauland ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt darauf aufbauend die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird der Gebietscharakter im Umfeld der Alfred-Oelßner-Straße auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufrecht erhalten.

Die Fläche des Baugebietes befindet sich größtenteils im Eigentum der Stadt Halle. Durch die Qualifizierung und Erschließung der Fläche als Bauland in einer bevorzugten Wohnlage sollen damit Einwohner, die eben solche Grundstücke nachfragen, in der Stadt gehalten oder zusätzlich angesiedelt werden. Die Stadt Halle muss zu ihrer weiteren Entwicklung Bauland für unterschiedliche Nachfragegruppen vorhalten. Dazu gehören besonders Grundstücke in integrierten Ortslagen, die stark nachgefragt werden. Andere Baugebiete wie Röntgenstraße, Am Sonnenhang oder die Lettiner Kaserne unterscheiden sich in der vorhandenen bzw. geplanten Bebauungsstruktur, den Grundstücksgrößen, der Dichte und der Art der Bebauung.

Bezüglich „gravierender Eingriffe“ ist festzustellen, dass nach Zugrundelegung aller Bewertungsparameter zwischen dem Zeitpunkt der Bestandsbewertung des Umweltberichtes (Ortsbegehung 17.09.2009/Scoping 19.09.2009) und der Planung diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140.2 nicht festgestellt werden können.

*Andernorts werden auch innerörtliche Bereiche, wie dieses ehemalige Dörlauer Gartenland, zu Grünflächen bzw. Parks in Verbindung mit Spielplätzen, Jugendtreffs und Erholungseinrichtungen gestaltet.*

**Erläuterung:**

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen sowie Spielplätzen und Jugendtreffs ist in der Ortslage Dörlau gedeckt. In unmittelbarer Nachbarschaft (am Gustav - Schmidt - Platz) befindet sich ein Spielplatz mit vielfältigem Angebot. Mit der Dörlauer Heide hat der Ortsteil Dörlau darüber hinaus ein großes Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe, so

dass die Versorgung mit Erholungsräumen im unmittelbaren Umfeld der Ortslage ausreichend gegeben ist. Die Neuerrichtung von Jugendtreffs in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einfamilienhausbebauung führt regelmäßig zu Konflikten mit Grundstücksbesitzern wegen vermeintlicher oder tatsächlicher Belästigung und scheidet deshalb für diesen Standort aus.

## **2. Auswirkung auf Natur und Umwelt**

*Bereits im Jahr 2009 hat es erhebliche Eingriffe durch den Grundstückseigner in die Natur gegeben. Diese Eingriffe, wie **massive Beseitigung von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern**, haben in weiteren Teilen des Gebietes kahle Flächen hinterlassen und negative Folgen für die Tierwelt (z.B. Vernichtung von Unterholz als Brutstätten). Die zusammengetragenen Berge an gefällten Bäumen und Sträuchern wurden teilweise zwischenzeitlich abtransportiert.*

### **Erläuterung:**

Nachdem die gärtnerische Nutzung der Fläche bereits vor 2005 aufgegeben wurde, hat sich auf der relativ abgegrenzten Fläche in erheblichem Maß Wildwuchs, wie z.B. Holunder, Ahornsämlinge, Brombeeren und anderes Buschwerk, Knöterich, Goldrute u.ä., verbreitet. Außerdem begannen illegale Ablagerungen; Pachteinahmen konnte die Stadt nicht mehr erzielen. Da die Fläche, wie bereits weiter oben erläutert, nach der im Flächennutzungsplan aufgestellten Zielstellung der Stadt nicht als Grün- oder Ruderalfläche, sondern als Bauland entwickelt werden sollte, war die Beräumung auch in Vorbereitung auf die Planung erforderlich und wurde 2008/2009 durchgeführt. Im Vorfeld dieser Beräumung erfolgte eine Begehung durch die Untere Naturschutzbehörde, die das Vorhaben insgesamt auch begleitet hat, bei der eine erste Bewertung des Gehölzbestandes vorgenommen wurde. Erhaltenswerte Einzelbäume und Sträucher wurden nicht vernichtet.

*Es erscheint zumindest fraglich, ob alle noch vorhandenen Baumstandorte sachgemäß erfasst worden sind.*

### **Erläuterung:**

Die Kartierung des Gehölzbestandes erfolgte am 17.09.2009. Die Erfassung und Bewertung der Bestands- und Planungssituation im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde nach Maßgabe des Bewertungsmodells (Pflichtmodells) des Landes Sachsen-Anhalt (v. 16.11.2004, unter Berücksichtigung der inzwischen geltenden Änderungen) vorgenommen. Die Kartierung als Bestandteil des Umweltberichtes wurde durch ein fachlich geeignetes Landschaftsplanungsbüro erarbeitet und durch die Fachbehörden betreut. Dabei wurden sowohl die vorhandenen Gehölzarten, als auch deren Zustand nach Alter und Schädigungen detailliert erfasst und bewertet. Es liegen keinerlei begründete Hinweise vor, dass die Erfassung nicht sachgemäß erfolgt ist.

*Neben dem klassischen Baumbestand aus Nadel- und Laubgehölzen gibt es noch einen umfangreichen Altbestand an Nutzbäumen (Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume, Pfirsich, Walnuss), der in anderen Lagen in Form von Streuobstwiesen erhalten bleibt und geschützt wird.*

### **Erläuterung:**

Für die Einschätzung eines gefährdeten Biotoptyps "Streuobstwiese" werden Kriterien zugrunde gelegt. So muss eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese mit mindestens 20 hochstämmigen Obstbäumen bestanden sein und eine Mehrfachnutzung (Mähwiese bzw. Weide) der Flächen aufweisen. Diese Kriterien werden beim Obstgehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 140.2 nicht erfüllt.

*Aus dem beigefügten Umweltbericht geht hervor, dass offensichtlich die meisten noch vorhandenen Bäume und Sträucher als nicht erhaltenswert eingestuft werden und beseitigt werden dürfen. Dazu zählt offensichtlich auch der Baumbestand entlang der Alfred-Oelßner-*

*Straße. Alle rot und orangegelb markierten Standorte im Umweltbericht sind grundsätzlich zur **Abholzung bzw. Überbauung** freigegeben. Bereits jetzt ist der künftige Straßenverlauf in einem Gebiet noch intakten Grüns abgesteckt.*

**Erläuterung:**

Dem Umweltbericht ging eine flächendeckende Kartierung und Einschätzung des Gehölzbestandes und der Biotoptypen voraus. Die Bewertung der Gehölze erfolgte dabei auf Grundlage von Kriterien, wie Gesundheitszustand, Alter, Wuchs, u. a. Entsprechend dieser Einschätzung wurden die Baufelder so konzipiert, dass sich die unbedingt zu erhaltenden Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Die Gehölze, die sich innerhalb von Baufeldern bzw. im Bereich der Planstraße befinden, und die daher im Bestand nicht gehalten werden können, wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht berücksichtigt. Für diese werden im Rahmen der Erschließung durch die Stadt Halle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Außerhalb der festgesetzten Baufelder unterliegen alle anderen Bäume - ausgenommen sind Obstgehölze - der Baumschutzsatzung der Stadt Halle. Sollten sie von den zukünftigen Bewohnern gefällt werden, so muss hierfür ein Fällantrag beim Umweltamt gestellt und ebenfalls ein Ausgleich erbracht werden.

Im Zuge der Kartierung wurde auch der Baumbestand unmittelbar an der Alfred-Oelßner-Straße untersucht. Dabei wurden bei einem Teil des Baumbestandes erhebliche Schäden festgestellt. Durch die Bautätigkeit und die erforderliche Böschungssicherung ist absehbar, dass auch die gesunden Bäume stark beeinträchtigt und aus diesem Grund dauerhaft nicht gehalten werden können. Daher ist eine Neupflanzung von Straßenbäumen entlang der Alfred-Oelßner-Straße vorgesehen. Hierdurch ergibt sich ein einheitliches Straßenbild. Die Straßenbäume werden in ausreichendem Abstand gepflanzt, so dass sich diese (im Gegensatz zu dem jetzt sehr engen Sämlingsbestand) ihrem Habitus entsprechend gut entwickeln können.

*Seit Jahresbeginn 2010 wird das Gelände im Auftrag des Grundstückseigentümers im Gebiet der Alfred-Oelßner-Straße mit Bauschutt und Erdaushub teils um mehrere Meter Höhe aufgefüllt. Hier stellt sich die Frage nach der Rechtmäßigkeit ebenso, wie bei den erfolgten Abholzungen in 2009.*

**Erläuterung:**

Hinsichtlich der Geländeauffüllungen gilt die Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Hiernach sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erst ab einer Höhe von 3 m genehmigungspflichtig. Darunter obliegt es dem Eigentümer der Flächen, Geländeanpassungen auf seinem Grundstück durchzuführen.

Die Geländeauffüllungen dienen der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Alfred-Oelßner-Straße und zum Ausgleich des erheblichen Höhenunterschiedes. Dabei wird die vorher sehr steile Böschung bis an die Rückseite der ersten Hausreihe flacher gezogen, so dass die tiefer gelegenen Grundstücke besser nutzbar werden. Die Stadt Halle greift dabei auf die kostengünstige Möglichkeit, Erdmassen aus der direkt benachbarten Baustelle Dr.-Hans-Litten-Straße einzubauen, zurück, die sonst abtransportiert werden müssten.

Auf Antrag des Liegenschaftsamtes der Stadt Halle wurden mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde Halle vom 15.12.2009 Fällungen von den nach Baumschutzsatzung der Stadt Halle antragspflichtigen Bäumen genehmigt. Sie erfolgten im Rahmen der Gefahrenabwehr durch die Entnahme kranker und/oder bruchgefährdeter Bäume entlang der Alfred-Oelßner-Straße.

*Es wäre sinnvoller, wenn der Grundstückseigentümer seinen Anliegerpflichten zur Aufrechterhaltung der **Begehbarkeit des angrenzenden Fußweges** nachkommen würde.*

**Erläuterung:**

Der Hinweis ist innerhalb des Planverfahrens nicht relevant. Er wird an die dafür zuständigen Stellen der Stadt weitergegeben.

*Weiterhin sind wir als Dörlauer nicht einverstanden, dass im Falle von Abholzungen **Ersatzpflanzungen** in der Gemarkung Wörlnitz erfolgen sollen. Der Grünbestand soll in Dörlau dezimiert werden und aus diesem Grund ist eine ca. 20 km entfernte Ersatzpflanzung für unseren Ortsteil nicht akzeptabel.*

**Erläuterung:**

Die Ausgleichsbilanz im Umweltbericht hat ergeben, dass nur ein Teil des Verlustes an wertgebenden Strukturen im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Dem internen Ausgleich dient die Anpflanzung der Baumreihe mit flankierender Hecke entlang der Alfred-Oelßner-Straße sowie die Festsetzung einer geringen Bebauungsdichte.

Im Vorfeld wurden Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geprüft, die sich im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben befinden. Solche Flächen sollten in städtischen Besitz und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss dauerhaft abgesichert sein. Flächen, die diesen Prämissen genügen, konnten in der Gemarkung Dörlau nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher wurden dem Eingriff städtische Flächen und Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wörlnitz zugeordnet. Gemäß Bundesbaugesetz und Bundesnaturschutzgesetz ist bei extern durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriffsgrundstück und Ausgleichsfläche nicht erforderlich. Insofern ist die Wahl eines gegenüber dem Eingriffsort weiter entfernt gelegenen Kompensationsortes rechtlich zulässig.

*Nach den massiven Eingriffen in den Baum- und Strauchbestand 2009 ist es nicht weiter verwunderlich, dass nachfolgend erstellte Gutachten zur ökologischen Verträglichkeit zu keinen besonderen Erkenntnissen kommen. Offensichtlich sind die Untersuchungen auf diesem Gebiet recht oberflächlich erledigt worden. Anders ist es nicht zu erklären, dass trotz reichhaltiger Artenvielfalt an Vögeln in diesem Gebiet nur ein einzelner „Kleinspecht an einem Nussbaum“ gesichtet wurde.*

**Erläuterung:**

Betrachtungsbasis der Bestandsbewertung von Flora und Fauna ist der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt des Scopings (19.10.2009), d.h. bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Untersuchungstiefe des Umweltberichtes durch die Fachämter zusammen mit dem beauftragten Landschaftsplaner. Im Ergebnis des Scopings wurde aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage innerhalb von bebauten Grundstücken von einer gesonderten Brutvogelkartierung abgesehen und es als ausreichend erachtet, eine Stellungnahme des ornithologischen Vereins zum Vogelvorkommen im Untersuchungsraum einzuholen. Der Ornithologische Verein der Stadt Halle versicherte daraufhin, dass im Gebiet keine empfindlichen Brutvogelarten vorkommen, die gegen eine Bebauung sprechen (siehe Umweltbericht). Zum Zeitpunkt der detaillierten Kartierung von Gehölzbestand und Biotopstrukturen am 17.09.2009 kommt der Umweltbericht zu keiner höheren, als der getroffenen Werteinschätzung. Die Einzelnennung des "Kleinspechts" erfolgte aufgrund der o.g. Stellungnahme im Umweltbericht beispielhaft als Zufallsbeobachtung, sie stellt damit keine vollständige avifaunistische Kartierung dar. Zudem handelt es sich beim beobachteten Kleinspecht um eine Beobachtung außerhalb der Brutzeit (Nahrungsflug). Bruthöhlen an Bäumen des Plangebietes wurden keine festgestellt.

*Als Anlieger des Bebauungsgebietes können wir folgende Vogelarten benennen, die noch 2010 gesichtet wurden: Buntspecht, Grünspecht, Schwarzspecht, Eichelhäher, Ringeltauben, Amseln, Drosseln, Meisen, Mauersegler, Schwalben, Finken, Roter Milan, Graureiher ... Selbst Fledermäuse sind in dem Gebiet heimisch und wurden schon gesichtet.*

**Erläuterung:**

Auf Grund der Kenntnis der Standortsituation, der Lebensraumbedingungen und der o.g. ornithologischen Stellungnahme können gefährdete bzw. Rote-Liste-Arten aus den in der Stellungnahme aufgezählten Vogelarten als Brutvögel am Standort ausgeschlossen werden. Die Beobachtungen können somit maximal auf Nahrungsflüge (im Einzelfall nur als Ausnahmegast) reduziert werden. Dies gilt auch für die beobachteten Fledermäuse. Weitere Brutvogelvorkommen sind, wie auch in den angrenzenden Gärten, möglich.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird das Planungsgebiet zukünftig nur locker bebaut und - dem Gebietscharakter folgend – durch großflächige Gartenflächen geprägt sein. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser offenen Siedlungsstruktur, die dem Umfeld der Alfred-Oelßner-Straße entspricht, die bislang am Standort gesehene Vogelarten sowie Fledermäuse, die im Kontext zum Umfeld und zur nahe gelegenen Dörlauer Heide stehen, auch zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 140.2 als Revier für die Nahrungssuche vorkommen können.

**3. Ver- und Entsorgung**

*Problematisch erscheint die Darstellung der Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Regenwasser) des Baugebietes. Es ist geplant, das gesamte - tiefer als die Mischkanalisation in der Alfred-Oelßner-Straße liegende Gebiet - mittels Druckstation in diesen Kanal zu entwässern.*

*Dieser Mischwasserkanal mündet wiederum in den Abwasserkanal der Franz-Mehring-Straße (dort existiert eine Trennkanalisation), der bereits jetzt bei Starkregen im Bereich der tiefer liegenden Grundstücke 36/38 oftmals Rückstauerscheinungen zeigt.*

**Erläuterung:**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem und bindet in den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal DN 300 in der Alfred-Oelßner-Straße ein.

Generell gilt für das Baugebiet eine Begrenzung zur Ableitung von Niederschlagswasser auf 10l/sec. Darüber hinaus enthält der B-Plan Festsetzungen, die die Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken regeln. Dieses darf nur in begrenzter Menge in den Kanal abgeleitet werden. Auf den einzelnen Grundstücken sind Speicher für das dort anfallende Regenwasser zu installieren. Für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen ist darüber hinaus zusätzliches Stauvolumen im Staukanal vorgesehen, so dass die Einleitmenge auch bei Starkregen auf 10 l/sec begrenzt wird. Zu dieser technischen Lösung liegt eine positive Stellungnahme der HWS vor.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.