

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“

Aufstellungsbeschluss

Nach der Aufgabe der öffentlichen Nutzung des Grundstücks Heideweg 2 soll die Fläche einer neuen, privaten Wohnnutzung zugeführt werden. Auf diesem Grundstück befand sich ursprünglich die Ausflugsaststätte „Heideschlösschen“. Diese wurde später als öffentlicher Betrieb von der Wasserwirtschaft genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde das Grundstück vom Land Sachsen-Anhalt verkauft. Auf dem Grundstück sollen in Mehrfamilienhäusern 50 bis 55 Mietwohnungen entstehen. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Planungsnotwendigkeit ergibt sich aus dem neuen beabsichtigten Maß der baulichen Nutzung und den möglichen Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auf das benachbarte FFH-Gebiet Dölauer Heide.

Das Plangebiet wird im Südwesten durch den Heideweg und im Südosten durch die Straße Am Waldrand begrenzt. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt. Im Nordosten grenzen andere Grundstücke der Straße Am Waldrand an das Plangebiet. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,8 ha.

Der Ortsteil Dölau ist weiterhin einer der am stärksten nachgefragten Wohnstandorte in Halle. Am Heideweg sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen realisiert werden. Dieses Angebot stellt eine sinnvolle Ergänzung der angebotenen Wohnformen in Dölau dar. Mehrfamilienhäuser wie Stadtvillen sind für den Stadtteil nicht untypisch. Gerade im gehobenen Mietwohnungssegment, wie es von hoch qualifizierten und in der heutigen Arbeitswelt flexiblen mobilen Arbeitnehmern nachgefragt wird, besteht eine hohe Nachfrage.

Altengerechte Wohnungen sollen ein vielseitiges Angebot abrunden. Damit werden Angebote geschaffen, die es Eigenheimbesitzern, die auf Grund ihres Alters ihr Eigenheim aufgeben wollen oder müssen, ermöglichen, in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu bleiben.

Aus gesamtstädtischer Sicht des Oberzentrums Halle und insbesondere im Konkurrenzkampf mit dem Umland ist es unverzichtbar, ein vielseitiges und auch qualitätsvolles Angebot an Wohnformen vorzuhalten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Für die ehemalige öffentliche Nutzung ist das Symbol „Verwaltung“ dargestellt. Da die Nutzung aufgegeben wurde und das Grundstück zudem aus dem öffentlichem Besitz gefallen ist, hat das Symbol seine Wirkungsabsicht verloren. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das gewährleistet ein Nutzungsspektrum, wie es in der näheren Umgebung typisch ist. Damit besteht aber auch die Möglichkeit, die Wohnnutzungen durch dieselbe ergänzende Nutzungen, zum Beispiel freie Berufe, abzurunden.

Zur Sicherung des hochwertigen Charakters des Wohngebietes und mit Blick auf die geringe Größe des Gebiets sollen alle nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen für Anlagen für sportliche Zwecke und nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen werden, da von diesen in der Regel Beeinträchtigungen unterhalb der Störschwelle ausgehen, wie zum Beispiel erhöhte Verkehrsbelastungen oder erhöhter Flächenverbrauch.

Ein städtebaulich verträgliches Maß für die Neubebauung ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung und aus dem ehemaligen Heideschlösschen. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist städtebaulich nicht verträglich.

Im Randbereich der Dölauer Heide besitzt die Grünplanung einen besonderen Stellenwert. Durch strikte Begrenzung der Grundflächenzahl soll der „grüne“ Charakter der Wohnbauflächen im Übergang zum Waldgebiet gesichert werden. Auf dem Grundstück befinden sich einige städtebaulich prägende Bäume. Vor allem der Erlenbestand am nördlich verlaufenden Graben ist äußerst wertvoll. Durch die geringe Größe des Grundstücks müssen die Ausgleichsmaßnahmen zum Teil jedoch auch außerhalb des Grundstücks erfolgen. Auf Grund der zu geringen Dimensionierung der Versorgungsnetze für Regenwasser muss eine Rückhaltung auf dem Grundstück und gedrosselte Abgabe vorgesehen werden.

Ein möglicher Bebauungsvorschlag wird in Anlage 2 beigelegt.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet kann eine Beeinträchtigung desselben nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Deshalb kann kein Bauleitplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Es soll eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Offenlage und einer Bürgerversammlung in Dölau durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Halle entstehen aus dem Bauleitplanverfahren nicht, da die gesamten Kosten durch einen Kostenübernahmevertrag vom Investor getragen werden.

Das Vorhaben wird aufgrund seines generationsübergreifenden Planungsansatzes als familienverträglich eingestuft. Auch die zu erwartenden, gesunden Lebensverhältnisse in Nachbarschaft zur Dölauer Heide tragen zur Familienverträglichkeit bei.

Pro und Contra

Pro

Ein brach liegendes Grundstück kann für eine attraktive Nutzung in einem nachgefragten Stadtteil reaktiviert werden. Differenzierte Wohnformen sollen das Angebot in Dölau komplementieren, ohne dass neue Flächen ausgewiesen und versiegelt werden müssen.

Contra

Die angestrebte Bebauung mit 50 bis 55 Wohneinheiten ist in dieser Konzentration für Dölau nicht typisch und führt zu einer weiteren städtebaulichen Verdichtung am Rand der Dölauer Heide mit den zu untersuchenden Folgen.

Anlagen

Anlage 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162

Anlage 2: Bebauungsvorschlag

Anlage 3: Aufgabenstellung

Übersichtsplan



Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung