

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“
Aufstellungsbeschluss

1. Lage und Größe des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand und wird im Norden durch die vorhandene Altbebauung der Eislebener Straße, im Südwesten durch den Bebauungsplan Nr. 90 (Straßenbahn und Wendeschleife), im Westen durch den sich in Umsetzung befindlichen B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Granauer Berg“ und im Osten und Südosten durch das neue Wohngebiet B-Plan Nr. 74 begrenzt, wobei sich hier Flächen des B-Planes Nr. 73 und 74 überschneiden (siehe Pkt. 4 und Anlage 1). Es umfasst eine Fläche von 3,05 Hektar.

2. Relevante Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Denkmal- und Naturschutzrecht.

3. Planungsanlass und -erfordernis

1994 war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Eislebener Straße/Soltauer Straße“ beschlossen worden, um den Nahtbereich Nietleben/Neustadt einer geordneten Bebauung zuzuführen. Da auch die angrenzenden Flächen in diesem Zusammenhang geordnet und in der baulichen Entwicklung gesteuert und gesichert werden sollten, schieden andere Realisierungsmöglichkeiten aus.

Die damaligen Überlegungen sahen vor, die zu dem Zeitpunkt ca. 20 Jahre alte 6.000 qm große und auch zwischensanierte Halle als Handwerkerhof zu nutzen. Später wurde eine Baugenehmigung zur Umnutzung als Sport- und Freizeitzentrum mit dem Schwerpunkt „Tennishalle“ nach § 34 BauGB erteilt, welche jedoch nie umgesetzt wurde. Um eine schnelle Realisierung des Zieles „Wohnungsbau“ zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 verkleinert und das Hallengrundstück aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Der Bebauungsplan Nr. 74 ist 2006 in Kraft getreten und 2013 fast vollständig umgesetzt.

Der Eigentümer der maßgeblichen Flächen des Plangebietes ist jetzt auf die Stadt Halle zugekommen und möchte es als attraktiven Wohnstandort für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln. Es besteht hier Interessensübereinstimmung zwischen dem Eigentümer und der Stadt, da mit der beabsichtigten neuen Nutzung ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Eine Zulässigkeit der geplanten Bebauung nach § 34 BauGB schließt sich aufgrund der fehlenden inneren Erschließung und wegen offensichtlich vorliegender Planungskonflikte aus. Dies betrifft vor allem die Altlastenuntersuchung auf Grund des früher am Standort befindlichen Zementwerkes, die Regenentwässerung des Grundstücks, die fehlende innere Erschließung des Wohngebietes, das über die Bennstedter Straße an die Eislebener Straße angebunden ist, die Wegebeziehungen zum Heidensee und zur Dölauer Heide sowie die Frage des Schallschutzes. Damit entsteht zur Konfliktbewältigung ein Planungserfordernis nach § 1 Absatz 3 BauGB.

4. Beschreibung des Plangebietes

Durch die Erstellung und fast vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Eislebener Straße/Soltauer Straße“ ist ein Teilbereich des ehemaligen Gewerbestandortes des Zementwerkes Nietleben bereits zu einem beliebten Einfamilienhausstandort geworden. Derzeit stellt das angrenzende ungenutzte Gewerbegrundstück, der Restbereich der ehemaligen Zementfabrik mit der alten Gewerbehalle, einen städtebaulichen Missstand dar.

Im östlichen und südlichen Bereich des zu erstellenden Bebauungsplanes wurden Flächen einbezogen, die durch den Bebauungsplan Nr. 74 bereits rechtskräftig überplant wurden. Die für diese Flächen geltenden Festsetzungen Öffentliches Grün und Öffentlicher Geh-Radweg haben sich überholt und deren Nutzung kann im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 73 neu festgesetzt werden (Hinweis: Es handelt sich hierbei um nicht fertiggestellte öffentliche Nutzungen durch Insolvenz des Bauträgers).

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Gesamtbesitz eines Eigentümers, der das Gebiet entwickeln möchte.

4.2 Altlastenverdachtsflächen

Zum Altlastenverdacht, der durch das sich vorher hier befindliche Zementwerk besteht, liegt ein Bodengutachten vor.

4.3 Baugrund/Grundwasser

Regionalgeologisch ist das Baugebiet der Nietlebener Mulde zuzuordnen. Diese ist geprägt von Buntsandstein, Muschelkalk und Ton. Deshalb ist hydrogeologisch nach stärkeren Niederschlägen auf Grund der geringdurchlässigen Tonschichten mit Staunässe zu rechnen. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an.

4.4 Verkehr

Für das Plangebiet wurde im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74 ein Abzweig der Bennstedter Straße geplant und errichtet. Die Bennstedter Straße mündet auf die Eislebener Straße als Haupterschließungsstraße der Ortslage Nietleben. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die vorhandene Straßenbahnbindung in der Soltauer Straße und eine Buslinie in der Eislebener Straße.

4.5 Medientechnische Erschließung

Schmutzwasser

Das in der Bennstedter Straße vorhandene Schmutzwassersystem kann das Plangebiet mit entsorgen. Als Anschlusspunkt ist in der Bennstedter Straße unmittelbar vor dem Baugebiet bereits ein Anschlusschacht vorhanden.

Regenwasser

Auf Grund der fehlenden Versickerungsmöglichkeit im Baugebiet muss das Regenwasser abgeleitet werden. Die Regenwasserableitung kann nur im Trennsystem erfolgen; eine Einleitung in das Mischsystem in der Eislebener Straße ist auszuschließen. Eine Ableitung kann Richtung Süden (Soltauer Straße) erfolgen.

Trinkwasser

Es ist eine Bestandsleitung DN 200 quer durch das Gebiet vorhanden. Diese kann verlegt bzw. neu gebaut werden und ist dann entsprechend wieder einzubinden.

Eine Druckerhöhungsstation befindet sich im Bereich der Siedlung Neuglück mit einer, im Jahr 2000 gelegten, 125 PE Leitung und kann als mögliche Versorgung des Gebietes für neue Hausanschlüsse zur Verfügung stehen.

Löschwasser

Eine Absicherung des Löschwasserbedarfs über das Trinkwasser ist möglich.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Konzept

Durch den an dieser Stelle vorhandenen Bedarf an Bauflächen für den individuellen Einfamilienhausbau einerseits und die Möglichkeit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes einer seit Jahren ungenutzten und verfallenden Werkshalle andererseits und damit zusätzlich eine Aufwertung des bereits realisierten angrenzenden Wohngebietes an der Bennstedter Straße, ergibt sich an diesem Standort die Chance einer neuen städtebaulichen Ordnung und der Entwicklung eines attraktiven Wohnungsstandortes im Nahbereich zwischen Neustadt und Nietleben und in Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Heidensee und Dölauer Heide.

Ziele:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und städtebauliche Neuordnung zur Herstellung von gesunden und sicheren Wohnverhältnissen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)
- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für freistehende Einfamilienhäuser in der Bandbreite vom Bungalow bis zur Stadtvilla zur Deckung der gestiegenen Nachfrage und Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)
- Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen, die nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können, zur Sicherung der Wohnqualität
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (5) BauGB) durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein für den Standort verträgliches Niveau. Den Maßstab definieren die vorhandenen Gebäude der Umgebung.

Grünordnerisches Zielkonzept

Das Baugebiet liegt am Rand der vorwiegend dörflich geprägten Stadtteile Nietleben und Granau sowie benachbart zu neuen Einfamilienhausgebieten. Die zukünftige Baudichte soll deshalb mittels einer entsprechenden Grundflächenzahl an diese Umgebung angepasst werden und eine großzügige Durchgrünung des Wohngebietes garantieren. Dazu sollen erhaltenswerte ortsbildprägende Grünstrukturen, insbesondere Einzelbäume, in das Planungskonzept integriert werden. Aufgrund des hohen Anteils an privaten Grünflächen (Vor- und Hausgärten) auf den Baugrundstücken sind öffentlich nutzbare Grünflächen und straßenbegleitende Baumpflanzungen hier von untergeordneter Bedeutung und nicht zwingend vorzusehen. Auf die Anlage eines Spielplatzes kann verzichtet werden, da in der Umgebung für ältere Kinder ausreichend Frei- und Aufenthaltsflächen, wie z. B. am Heidensee, vorhanden sind. Der Weg am Westrand des Plangebietes zwischen Gut Granau und der Endhaltestelle Straßenbahn bzw. des Stadtteils Neustadt ist zu erhalten.

Ziele:

- Regeneration des Gebietes durch innere Durchgrünung und geringe Versiegelung
- Vernetzung der Grünstrukturen des Quartiers mit der umgebenden Landschaft durch eine aufgelockerte Bebauung
- Erhalt schützenswerter und städtebaulich prägender Einzelbäume

Verkehrskonzept

- Anbindung des Wohngebietes an die Eislebener Straße über einen bereits bestehenden Abzweig der Bennstedter Straße
- Schaffung einer Ringstraße innerhalb des Wohngebietes als öffentliche Mischverkehrsfläche
- Schaffung von zusätzlichen ebenerdigen Stellplätzen für Besucher im öffentlichen Straßenraum
- Schaffung und Erhalt der übergebietlichen Fuß-/Radwegebeziehungen zwischen Halle-Neustadt und Heideseer Dölauer Heide

6. Umweltbelange

Für das Plangebiet ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen. Zu berücksichtigen sind dabei auch die aus dem benachbarten B-Plan 74 einbezogenen Flächen und ihre Festsetzungen. Soweit dort bereits Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan 74 getroffen wurden, müssen diese im vorliegenden Plangebiet bei der sog. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Insgesamt sind notwendige Kompensationsmaßnahmen für geplante Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig im Gebiet vorzusehen. Der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung ist über ein Scoping abzuklären.

7. Verfahren, Kosten und Familienverträglichkeit

Das Vorhaben wird auf Grund seiner Größe und aus Gründen des langen Brachliegens als Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

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

Auf Grund seiner hervorragenden Lage und der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung (Randlage zu Halle-Neustadt) wurde das Vorhaben als familienverträglich eingestuft.

8. Pro und Contra

Pro

Ein brach liegendes Grundstück kann für eine attraktive Nutzung in einem nachgefragten Stadtteil reaktiviert werden. Ein städtebaulicher Missstand, wie Abbruch der alten Werkhalle und eines Nebengebäudes, Beseitigung der Altlasten (vorwiegend Fundamentreste) aus dem Boden und Abtragung Erdaufschüttungen (Hinterlassenschaften des insolventen Bauträgers des benachbarten B-Plangebietes 74), die sich auch auf städtischen Grundstücken befinden.

Contra

Der Verkehr in der Eislebener Straße wird insgesamt geringfügig zunehmen. Insbesondere jedoch werden die Anlieger am Abzweig Bennstedter Straße mit einer Verkehrszunahme rechnen, da dort Ein- und Ausfahrt des neuen Wohngebietes angeordnet werden sollen. Dieser Abzweig wurde jedoch schon mit der Erschließung des Wohngebietes an der Bennstedter Straße hergestellt und ist damit vorgegeben.

Anlagen:

Anlage 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 73

Anlage 2: Bauungsschema

Übersichtsplan

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

