



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2014/00265**  
Datum: 12.05.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

| <b>Beratungsfolge</b>                    | <b>Termin</b> | <b>Status</b>              |
|--|---------------|----------------------------|
| Ausschuss für<br>Planungsangelegenheiten | 09.06.2015    | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Stadtrat                                 | 24.06.2015    | öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“  
              - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“ in der Fassung vom 16.03.2015 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“ in der Fassung vom 16.03.2015 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### **Finanzielle Auswirkung:**

Mit dem Investor wurde ein Kostenübernahmevertrag geschlossen, der regelt, dass durch den Investor die Beauftragung der Erbringung der städtebaulichen Planungsleistungen gemäß HOAI durch ein Planungsbüro sowie die Erstellung der notwendigen Fachgutachten erfolgen soll. Da keine städtischen Grundstücke von der Planung betroffen sind und mit der Planung keine städtischen Flächen festgesetzt werden, entstehen auch keine Folgekosten für z.B. Unterhalt oder Pflege.

Daher müssen im Haushalt keine Planungsmittel für das Vorhaben eingestellt werden. Der Fachbereich Planen als Vertreter der Stadt Halle hat die hoheitliche Aufgabe, das Planverfahren nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten, zu leiten und zu betreuen. Die Kosten sind im Produkt „Räumliche Planung“ mit der PSP-Nummer 1.51101 im Haushalt abgebildet.

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 162 „Dölaus, Wohngebiet am Heideweg“

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes -

Nach der Aufgabe der öffentlichen Nutzung des Grundstücks Heideweg 2 im Süden Dölaus soll die Fläche einer neuen, privaten Wohnnutzung zugeführt werden. Auf diesem Grundstück befand sich ursprünglich die Ausflugsgaststätte „Heideschlösschen“. Diese wurde später als öffentlicher Betrieb von der Wasserwirtschaft genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde das Grundstück vom Land Sachsen-Anhalt verkauft.

Es soll Wohnbebauung bestehend aus 6 Mehrfamilienhäusern mit 39 Mietwohnungen und einer Arztpraxis entstehen. Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 wurde am 10.07.2013 gefasst (Beschluss Nr. V/2013/11569). Nachfolgend wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Auslegung der Vorentwürfe mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Gutachten in der Zeit vom 09.10.2013-11.11.2013 durchgeführt. Eine Einwohnerversammlung fand am 28.10.2013 im Evangelischen Gemeindehaus in Dölaus statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Anschreiben vom 09.10.2013 erfolgt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurde vom 9.10.2013 bis zum 11.11.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zusätzlich gab es am 28.10.2013 eine Bürgerversammlung. Die dort vorgetragenen Inhalte und Bedenken deckten sich mit den 441 abgegebenen Stellungnahmen. Die zentralen Inhalte sind nachfolgend ohne Wertung wiedergegeben.

Meistvorgebracht waren Vorbehalte gegen die geplante Bebauung in Höhe, Dichte und äußerem Erscheinungsbild. Sehr oft wurde angeführt, dass die im Vorentwurf gezeigte Bebauung nicht in das Ortsbild Dölaus passt. Die Höhe von 4 Geschossen und die Vielzahl an Wohnungen wurden hinsichtlich des Einfügens in die vorhandene Umgebungsbebauung sehr kritisch betrachtet. Auch die vorgestellte Architektur erfuhr zuweilen Kritik. Flachdächer wurden als ortsuntypisch bezeichnet, die Architektursprache nicht selten mit Plattenbauten gleichgesetzt. Argumentiert wurde damit, dass die geplante Bebauung des Vorentwurfs den gewachsenen Charakter Dölaus zu stark verändern würde und darüber hinaus ein Präzedenzfall für weitere Veränderungen, vor allem Nachverdichtungen durch Hinterlandbebauung, geschaffen wird.

Die Vorbehalte gegen die Dimension der Bebauung äußerten sich auch in Bedenken bezüglich des durch das Vorhaben erhöhten Verkehrsaufkommen und der Kapazitäten der allgemeinen Infrastruktur Dölaus, wie der Schule oder den Ärzten. In diesem Zusammenhang wurden auch unzureichende Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV-Anschluss bemängelt. Besonders die Umsetzung des generationsübergreifenden Ansatzes des Vorentwurfs wurde daher in zahlreichen Stellungnahmen angeführt und in Frage gestellt. Die aktuelle Verkehrssituation wurde bereits heute als kritisch dargestellt. Vor allem die enge kurvenreiche Straßenführung und die Einengung durch auf der Straße parkenden Autos werden als Hindernisse für einen fließenden Verkehr gesehen. Durch den durch das Vorhaben zunehmenden Verkehr wird eine weitere Verschlechterung der Situation befürchtet. Vor allem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde hinterfragt, die Anzahl der auf dem Grundstück vorgesehenen Stellplätze als zu niedrig angesehen. Es wird eine Nutzung des öffentlichen Straßenraums befürchtet, wofür keine Kapazitäten mehr zur

Verfügung stehen. Auch die durch Zählungen ermittelten vorhandenen Verkehrsmengen wurden vielfach in Zweifel gezogen und teilweise mit eigenen Beobachtungen oder Zahlen angegriffen. Die mit dem erhöhten Verkehr einhergehende steigende Lärmbelastung wurde wiederholt genannt und kritisiert. Bereits jetzt würden Grenzwerte überschritten werden. Deutliche Sorge haben vor allem die Anlieger des Hechtgrabens bezüglich der Funktionsfähigkeit des Hechtgrabens zur Regenwasserableitung. Hier besteht die Besorgnis, dass durch das Vorhaben der bereits stark ausgelastete Graben zusätzliches Regenwasser nicht mehr aufnehmen kann und es zu Überschwemmungen und steigender Vernässung für die Unterlieger des Hechtgrabens kommt. Durch die steigende Versiegelung und vor allem durch die Tiefgarage werden nachhaltig negative Eingriffe in der besonderen hydrologischen Situation vor Ort befürchtet. Die Funktionserfüllung der Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Einleitung in den Hechtgraben wird mehrfach skeptisch gesehen. Bedenken bestehen auch hinsichtlich Natur und Umwelt. Insbesondere die Heide und die dortige und umgebenden Tier- und Pflanzenwelt werden als zu wenig gewürdigt gesehen. Beispielsweise werden der Erhalt des Baumbestandes im Geltungsbereich und eine geringere Versiegelung gefordert. Hier wird wiederkehrend die Ausnutzung der gesamten durch die Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmeregelungen kritisiert. Durch die vor allem als den Status Quo gefährdende und verändernd angesehene Bebauung, entstehen Sorgen um nicht eingehaltene Nachbarschaftsrechte und Wertverluste privater sachlicher Werte. In diesem Zusammenhang werden dem Investor allein wirtschaftliche Absichten unterstellt, die zu Lasten der umgebenden Eigentümer und Bewohner gehen. Einige Einsender wünschen eine direktere Mitarbeit an der Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Nach den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bedenken, Anregungen und Hinweise geprüft und in der Folge dessen das Vorhaben durch den Investor überarbeitet und im Umfang reduziert.

Inhalt der Planung sind, gegenüber den noch 50 Wohneinheiten des Vorentwurfs, nunmehr 39 Wohneinheiten und eine Arztpraxis, welche in sechs Einzelgebäuden untergebracht werden sollen. Das sehr lange Gebäude des Vorentwurfs wurde auf das Maß der anderen Gebäude verkürzt. Die Mehrfamilienhäuser sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss besitzen. Die vier Häuser am Heideweg sitzen direkt auf der Tiefgarage, die etwas aus dem Gelände herausragen soll.

Die beiden östlichen Gebäude werden auf Höhe des nach Osten abfallenden natürlichen Geländes stehen und somit eine geringere absolute Höhe als die anderen Gebäude haben. Die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück wurde auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Für die Arztpraxis sind fünf weitere Stellplätze vorgesehen. Neben der unter die Gebäude am Heideweg geschobenen Tiefgarage gibt es eine geringe Anzahl oberirdischer Stellplätze.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Mit den Nebenanlagen darf eine Versiegelung des Grundstücks 50% nicht überschreiten.

Die Rückhaltung des Regenwassers soll nun durch Staukanäle erfolgen. Die Nutzung eines Regenrückhaltebeckens wird auf Grund der zu erwartenden langen Einstauzeiten aus Hygienegründen und auch aus Sicherheitsgründen nicht mehr verfolgt.

Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken zu steigenden Lärmbelastungen und Grenzwertüberschreitungen können durch die vorliegende Schallimmissionsprognose widerlegt werden. Ebenso weisen die vorliegenden Verkehrszählungen und die Berechnung der zu erwartenden Verkehrszunahme durch die Planung nach, dass es nicht zu der von Teilen der Öffentlichkeit befürchteten unzumutbaren Verkehrsbelastung kommt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeitsprüfung ist am 08.05.2013 erfolgt. 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. Mietwohnungen sollen das Angebot in Dölau komplettieren, ohne dass neue Flächen ausgewiesen und versiegelt werden müssen.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens findet eine breite Bürgerbeteiligung zum Vorhaben statt.

#### Contra:

Der Bebauungsplan führt zu einer weiteren städtebaulichen Verdichtung am Rand der Dölauer Heide. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet notwendig.

### **Anlagen:**

- |          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| Anlage 1 | Bebauungsplan und Gestaltungsplan |
| Anlage 2 | Begründung                        |
| Anlage 3 | Umweltbericht und Umweltgutachten |