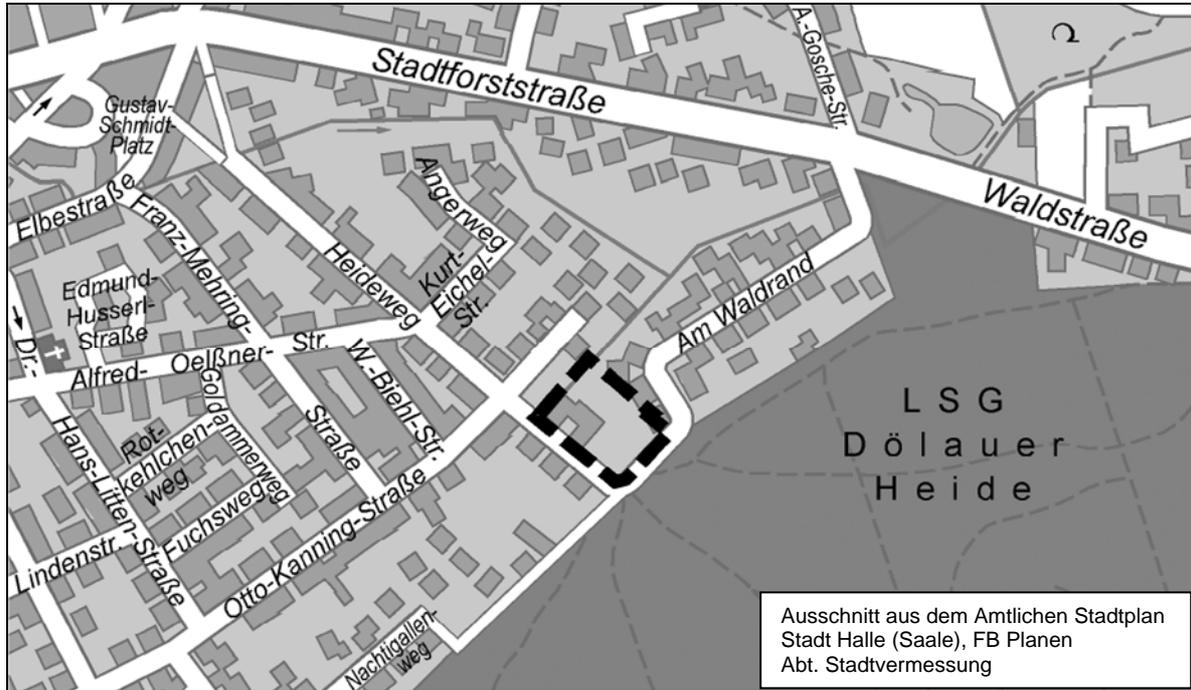


Stadt Halle (Saale)
Bebauungsplan Nr. 162
„Dölau, Wohngebiet am Heideweg“



Begründung

-Entwurf-

Planungsbüro:

H+B Stadtplanung

Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und Erfordernis der Planaufstellung	6
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	6
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	7
3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren	7
3.1 Planungsziele und -zwecke.....	7
3.1.1 Städtebauliches Zielkonzept.....	7
3.1.2 Grünordnerisches Zielkonzept.....	7
3.1.3 Verkehrskonzept.....	8
3.2 Planverfahren.....	8
4. Übergeordnete und angrenzende Planungen, planungsrechtliche Situation.....	10
4.1 Übergeordnete Planungen	10
4.1.1 Landesentwicklungsplan.....	10
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan.....	10
4.1.3 Flächennutzungsplan	11
4.1.4 Landschaftsplanung	11
4.1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	12
4.1.6 Sonstige Konzepte	13
4.2 Planungsrechtliche Situation	13
5. Städtebauliche Situation.....	13
5.1 Eigentumsverhältnisse	13
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung	14
5.2.1 Nutzungen	14
5.2.2 Gebäudeform (vor Abbruch des „Heideschlösschens“)	14
5.2.3 Geschossigkeiten, Gebäudehöhen.....	15
5.2.4 Gestaltelemente	16
5.2.5 Denkmale	16
5.3 Infrastruktur	16
5.3.1 Soziale Infrastruktur.....	16

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	16
5.3.3 Technische Infrastruktur	17
5.4 Natur und Landschaft/ Natürliche Gegebenheiten	18
5.4.1 Naturräumliche Einordnung	18
5.4.2 Pflanzen.....	18
5.4.3 Tiere	19
5.4.4 Klima/ Luft.....	19
5.4.5 Wasser	19
5.4.6 Topographie	20
5.4.7 Boden, Baugrund und Altlasten	20
5.4.8 Erholung	20
5.5 Immissionen	21
5.5.1 Schallbelastung	21
5.5.2 Sonstige Belastungen.....	21
6. Planungskonzept	21
6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	21
6.1.1 Städtebauliches Leitbild.....	21
6.1.2 Bebauungskonzept.....	22
6.1.3 Nutzungskonzept	23
6.2 Freiraum- und Grünkonzept	23
6.3 Verkehrskonzept	24
6.3.1 Straßen.....	24
6.3.2 Geh- und Radwege	24
6.3.3 Ruhender Verkehr	24
6.3.4 Öffentlicher Personennachverkehr (ÖPNV).....	25
6.3.5 Verkehrsaufkommen	25
6.4 Stadttechnische Erschließung.....	25
6.4.1 Wasserversorgung	26
6.4.2 Schmutzwasser	26
6.4.3 Regenwasser.....	26
6.4.4 Energieversorgung	27

6.4.5 Telekommunikation	27
6.4.6 Abfallentsorgung.....	27
6.5 Planungsalternativen.....	27
6.5.1 Alternativenprüfung bezüglich der baulichen Nutzung.....	27
6.5.2 Alternativenprüfung bezüglich der Erschließung des Baugrundstücks und der Stellplätze	28
7. Ergebnisse der Beteiligungen.....	32
8. Begründung der Festsetzungen	34
8.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	34
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	34
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	35
8.1.3 Bauweise	37
8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	37
8.1.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten.....	39
8.1.6 Nebenanlagen	40
8.1.7 Fläche u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ...	40
8.1.8 Festsetzung einer Schallschutzwand	41
8.1.9 Festsetzungen, die das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen zum Gegenstand haben	42
8.2 Nachrichtliche Übernahme	44
8.3 Hinweis.....	44
9. Flächenbilanz.....	44
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	45
10.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	45
10.1.1 Tiere, Pflanzen	45
10.1.2 Boden	45
10.1.3 Wasser	46
10.1.4 Klima, Luft.....	46
10.1.5 Landschaftsbild.....	46
10.1.6 Mensch	46
10.1.7 Kultur- und Sachgüter.....	48
10.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung	48

10.3 Ortsbild.....	49
10.4 Verkehr.....	49
10.5 Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft.....	49
10.6 Familienverträglichkeit.....	49
10.7 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.....	49
11. Planverwirklichung.....	49
11.1 Bodenordnung.....	49
11.2 Kostentragung.....	50
11.3 Außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen	50

Zu dieser Begründung gehört als Teil B der Umweltbericht.

1. Planungsanlass und Erfordernis der Planaufstellung

In der Ortslage Dölau im Halleschen Nordwesten befindet sich das seit vielen Jahren brach liegende Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Heideschlösschen“. Zu DDR-Zeiten diente das Objekt als Kulturhaus und Apotheke. Nach 1990 wurde der Gebäudekomplex kurzzeitig durch das seinerzeitige Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft genutzt. Der nach Aufgabe der Nutzung eingetretene Leerstand und Verfall stellte einen städtebaulichen Missstand dar und führte auch zu negativen Folgewirkungen wie Vermüllung und Vandalismus. Durch den anhaltenden Leerstand wird die Wohnumgebung hier insgesamt einer Abwertung unterworfen. Das Land Sachsen-Anhalt hat das Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben und im Jahr 2012 an die GWG Halle-Neustadt mbH verkauft. Die GWG beabsichtigt, hier Mietwohnungen in mehreren Gebäuden zu errichten. Die Bausubstanz war zu Beginn des Planverfahrens bereits stark geschädigt. Ein Umbau der vorhandenen Gebäude zu Wohnzwecken wurde geprüft und als nicht umsetzbar eingeschätzt. Die Gebäude wurden inzwischen abgebrochen. Eine Neuordnung der vorhandenen Situation ist städtebaulich sinnvoll und geboten. Sie ist mit dem Ziel der Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes im allgemeinen Interesse. Die Stadt Halle ist insoweit unabhängig von dem oben genannten konkreten Planungsvorhaben zur Einleitung städtebaulicher Maßnahmen, insbesondere der Überplanung des Grundstücks zum Zwecke der Nachnutzung, auch im öffentlichen Interesse veranlasst.

Der Stadtteil Dölau hat sich aufgrund seiner Lagegunst und Wohnqualität in den vergangenen Jahren zu einem Schwerpunkt des Einfamilienhausbaus in Halle entwickelt. Das Potenzial an Bauland ist aber inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Es verbleiben einige Baulücken und Konversionsflächen, so wie die hier zur Bebauung vorgesehene Fläche. Es besteht im Verhältnis zur Zahl der Einfamilienhäuser nur ein geringes Angebot an Mietwohnungen. Nach der Wohnungszählung im Jahr 2012 waren in Dölau 1.313 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 685 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden, somit ein Anteil von 34,3 % an der Gesamtzahl von 1.998 Wohnungen. Eine Vergrößerung des Angebots an Mietwohnungen trägt dazu bei, dass Wohnungssuchende in der Ortslage Dölau mieten können und nicht auf den Umzug in andere Stadtteile angewiesen sind.

Die Dölauer Heide ist als Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) eingestuft und somit ein Naturraum von besonderem Wert. Aufgrund der Nähe zur Dölauer Heide besteht für eine neue bauliche Nutzung das Erfordernis, die möglichen Auswirkungen der Planung auf Arten und Biotope vertieft zu prüfen und ggfs. planerisch zu steuern. Aufgrund dessen besteht für die beabsichtigte Bebauung ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Für die mit der Bebauung beabsichtigte Nachnutzung als solche besteht das Erfordernis wegen der im öffentlichen Interesse gebotenen Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Dölau am südöstlichen Ortsrand. Das Gebiet wird auf seiner südöstlichen Seite durch die vorhandene Straße Am Waldrand begrenzt. Unmittelbar auf der gegenüber liegenden Straßenseite beginnt das Waldgebiet der Dölauer Heide. Die Umgebung ist im Norden und Süden des Plangebietes am Heideweg und an der Straße „Am Waldrand“ durch Wohngebiete geprägt, die eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen aufweisen. Unmittelbar westlich grenzt der Hechtgraben als Gewässer II. Ordnung an das Plangebiet, westlich davon befindet sich eine Kleingartenanlage.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Gemarkung Dörlau, Flur 5, Nr. 283, 284 und 285. Diese Flurstücke bilden das Grundstück des ehemaligen Heideschlösschens mit der Adressbezeichnung Heideweg 2. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 7.978 m².

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich hat somit ebenfalls eine Gesamtfläche von 7.978 m².

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich lässt sich vom Heideweg ausgehend im Uhrzeigersinn wie folgt definieren:

Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an die Südostseite des Hechtgrabens. Die Geltungsbereichsgrenze knickt an der südwestlichen Grenze der bebauten Grundstücke südlich der Straße „Am Waldrand“ nach Osten ab und verläuft entlang dieser Grenze bis zur Straße „Am Waldrand“. Der Grenzverlauf folgt dem westlichen Straßenrand der Straße „Am Waldrand“ nach Südwesten bis zum Heideweg. Der weitere Grenzverlauf folgt der vorhandenen Grundstücksgrenze entlang des Heideweges bis zum Hechtgraben.

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes eindeutig zu ersehen.

3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren

3.1 Planungsziele und -zwecke

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Halle (Saale) gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Rechtsgrundlagen der Planung sind die §§ 1 ff. BauGB. Mit der Planung werden gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 10.07.2013 die folgenden grundlegenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

3.1.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Mehrfamilienhäuser,
- da ein Wohnquartier geschaffen werden soll, Ausschluss der nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, der Anlagen für sportliche Zwecke und ggfs. der nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Begrenzung der Höhe der Bebauung auf ein für die Umgebung und den Standort verträgliches Maß. Den Maßstab definieren die Gebäude in der Umgebung. Die Neubebauung soll sich einfügen,
- Sicherung der Einbindung des Wohngebietes in die angrenzende, hochwertige Wohnbebauung sowie in das umgebende Orts- und Landschaftsbild.

3.1.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Schaffung eines landschaftsgerechten Überganges zwischen der bebauten Ortslage Dörlau und dem Stadtwald Dörlauer Heide, der als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Naherholung von gesamtstädtischer Bedeutung ist,
- Vernetzung und Einbindung der Grünstrukturen des Quartiers mit der umgebenden Landschaft durch eine aufgelockerte Bebauung,

- Erhalt und Einbindung des vorhandenen Hechtgrabens und der grabenbegleitenden Gehölzstrukturen,
- Erhalt schützenswerter und städtebaulich prägender Einzelbäume.

3.1.3 Verkehrskonzept

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage:
Dieses Ziel wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr uneingeschränkt verfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes lässt anders als der Vorentwurf auch oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze für das Bewohnerparken in eingeschränktem Umfang zu. Dies folgt insbesondere aus der veränderten Lage und verringerten Größe der Tiefgarage. Die Tiefgarage befand sich im Vorentwurf mittig auf dem Grundstück, zwischen den überbaubaren Flächen für die Wohngebäude. Dies führte zu einem relativ hohen Umfang an versiegelter Fläche auf dem Grundstück, was im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange kritisch bewertet wurde. Auch aus gestalterischer Sicht wurde die ursprünglich gewählte Lösung kritisiert, weil die Tiefgarage als Baukörper mit durchgehend gleicher Höhenlage trotz der vorgesehenen Erdüberdeckung einen Fremdkörper auf dem Grundstück dargestellt hätte. Des Weiteren wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert, damit auch Zweitfahrzeuge und Besucherfahrzeuge im Regelfall auf dem Grundstück selbst und nicht im angrenzenden Straßenraum abgestellt werden. Um die vorgenannten Anregungen zu berücksichtigen wird die Tiefgarage unter den Wohngebäuden am Heideweg angeordnet. Trotz einer Reduzierung von 55 auf 39 geplante Wohneinheiten sind oberirdische Garagen bzw. Stellplätze bei einem Schlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit erforderlich. Diese werden in den Flächen „Ga, Cp“ am nordöstlichen Rand des Plangebietes in räumlicher Lage an der Tiefgaragenzufahrt, sowie „St“ am südwestlichen Rand vorgesehen. Die Fläche „St“ dient der Anordnung von Stellplätzen für eine hier vorgesehene Arztpraxis.
- Schaffung von zusätzlichen ebenerdigen Stellplätzen für Besucher, Handwerker, Betreuung besonderer Wohnformen usw. auch außerhalb des öffentlichen Raums,
- Platzierung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten an verkehrstechnisch sicherer Stelle mit genügend Aufstellfläche oberhalb der Rampe auf dem Grundstück, mit ausreichenden Sichtfeldern.

3.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 162 wird im Verfahren gemäß § 2 BauGB, mit Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichtes, aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, obwohl es sich hier materiell um eine Planung der Innenentwicklung handelt. Ausschlaggebend ist, dass das Planungsvorhaben sich in unmittelbarer Nähe der Dölauer Heide befindet, die ein Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) ist. Das beschleunigte Verfahren ist hier aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ausgeschlossen, weil Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter der Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie nicht ohne eine entsprechende Umweltprüfung ausgeschlossen werden können.

Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Juli 2013 gefasst (Beschluss Nr. V/2013/11569).

Nachfolgend ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Vorentwürfe mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Gutach-

ten in der Zeit vom 09.10.2013 - 11.11.2013 erfolgt. Eine Einwohnerversammlung fand am 28.10.2013 im Evangelischen Gemeindehaus in Dörlau statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Anschreiben vom 09.10.2013 erfolgt. Diese Begründung enthält unter Nr. 7 die inhaltliche Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen.

Die Planung wurde am 21. Oktober 2013 in zweiter Lesung dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat bewertete das Projekt hierbei wie folgt:

„Nach wie vor wird die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für Alt und Jung in vertrauter Umgebung und im Gegenzug zur Zersiedelung der Ortsränder begrüßt. Grundsätzlich muss die neue Siedlung – gerade mit dem offensichtlichen Anliegen eine urbane Dichte schaffen zu wollen – auch Qualitäten anbieten, die letztlich in ihrer Atmosphäre, aber auch funktionalen Belegung (z. B. Nutzung der Erdgeschosse oder der Stirnseite des Wohnparks) städtischere Angebote schaffen, die nicht nur den neuen Bewohnern, sondern auch den unmittelbaren Anwohnern eine Bereicherung offerieren.“

Die erklärte Absicht, hierbei örtlich mit einer kontrastierenden, kubischen Architektursprache zu antworten, fordert zusätzliche Sensibilität heraus im Verständnis von

- Ortsverbundenheit und Adressbildung
- Übersetzung/ Vermittlung früherer Nutzungen, typischer Materialien o.ä.

Nach wie vor wird mehr Sensibilität gefordert, um

- dem Übergang zum FFH-Gebiet und Naherholungsgebiet „Dörlauer Heide“ Rechnung zu tragen und einen fließenden Übergang deutlich mehr als Chance zu nutzen
- der neuen Bebauung eine Spezifik zu verleihen, die sie unverwechselbar verortet und Merkmale der Eigenständigkeit herausstellt
- ein typologisch langfristiges Angebot an attraktivem Wohnraum und freiräumlicher Verknüpfung zu offerieren.

Als Aspekte und Anregungen einer weiteren Bearbeitung werden anhaltend gesehen:

- Verschiebung der Tiefgaragen-Zufahrt
- Erdgeschossnutzungen/ gemeinschaftsfördernde Funktionsunterlagerungen
- Übersetzung/ Vermittlung früherer Nutzungen, typischer Materialien
- Wertigkeit und Beständigkeit in der Materialwahl“.

Durch die Änderungen, die bei der Erarbeitung des Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen wurden, wurde auf die Anregungen in wesentlichen Teilen eingegangen.

So ist die Gebäudehöhe gegenüber dem ursprünglichen Konzept generell um ein Geschoss reduziert. Dementsprechend ist die Zahl der Wohneinheiten von 55 auf 39 (+ 1 Arztpraxis) reduziert, die Zahl der Nutzungseinheiten beträgt somit noch 40. Mit der Ansiedlung der Arztpraxis wird eine Nutzung etabliert, die der gesamten Ortslage dient.

Die Grundstückszufahrt und die Lage der Tiefgarage sind entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates verschoben.

Es wird ein durchgehend begrünter Randbereich unter Berücksichtigung des Baumbestandes geschaffen. Die Freiräume im Inneren des Quartiers erhalten ihre Qualität durch eine differenzierte, parkartige Gestaltung und die vorgesehenen Baumpflanzungen.

Die räumliche Gliederung der Baukörper und die einheitliche Verwendung des Flachdachs tragen zur Unverwechselbarkeit und Adressbildung für das Quartier bei, ohne in der nunmehr reduzierten Dichte den Maßstab der Umgebung zu verlassen.

Auch die noch auszuwählenden Farben und Texturen der Putzfassaden sollen zur Adressbildung beitragen. Auf eine historisierende Gestaltung wird dabei bewusst verzichtet.

4. Übergeordnete und angrenzende Planungen, planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) in der Fassung vom 12.03.2011 enthält die für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele der Landesplanung. Im LEP LSA 2010 wird unter Punkt 2.1 die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum benannt (Z 36). Unter Punkt 2.1 (G 15) wird als Grundsatz bezüglich der Bedeutung des Oberzentrums folgendes ausgeführt: „Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere (...) zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in den Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen (...).“

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung werden durch den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) in der Fassung vom 23.12.2010 konkretisiert. Punkt 5.2.13 des REP Halle definiert Halle als Oberzentrum. Punkt 5.2.14 führt aus, dass einem Suburbanisierungsprozess zugunsten des Umlandes von Halle entgegenzusteuern ist. Nach Punkt 5.1.2.8 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Die genannten Punkte stellen regionalplanerische Ziele der Raumordnung dar und sind damit zwingend zu berücksichtigen. Punkt 4.26 schreibt den Grundsatz der Innenentwicklung bei der weiteren Siedlungsentwicklung fest.

Der Bebauungsplan sieht die Nachnutzung einer ehemals baulich genutzten Brachfläche für den Wohnungsbau vor. Die Planung entspricht somit den o.g. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das vorgesehene Plangebiet liegt nicht in einem für andere als bauliche Entwicklungen ausgewiesenen Vorranggebiet, Vorrangstandort, regional bedeutsamen Standort, Vorbehaltsgebiet oder in einem Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Im Osten grenzt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XXVIII, „Dölauer Heide mit Brandbergen und Lintbusch“ und das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4, „Gebiet des Stadtwaldes Dölauer Heide“ an.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung wird mit der Planaufstellung und den vorgesehenen Planinhalten entsprochen.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Für die ehemalige öffentliche Nutzung durch das Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft ist das Symbol „Verwaltung“ innerhalb der Wohnbaufläche dargestellt. Da diese Nutzung aufgegeben wurde und das Grundstück nicht mehr im öffentlichen Eigentum ist, hat dieses Symbol seine beabsichtigte Wirkung verloren. Der Flächennutzungsplan ist diesbezüglich im Wege der Berichtigung durch Löschung des Symbols anzupassen. Die vorgesehene Festsetzung eines Wohngebietes ist aus dem FNP entwickelt.

4.1.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle geht räumlich nicht unmittelbar auf das Plangebiet ein, er hebt jedoch die Bedeutung der Dörlauer Heide hervor, welche als Restwald innerhalb der Agrarlandschaft zu einem der ältesten Schutzgebiete im Stadtgebiet zählt (der Schutzstatus geht auf das Jahr 1952 zurück). Unter anderem wird die Erweiterung des LSG Dörlauer Heide um die Waldflächen westlich Dörlaus, nördlich und südlich des Krankenhauses angestrebt.

Im Landschaftsrahmenplan wird zudem für den Teilraum „Dörlau/ Lettin/ Heide-Nord/ Dörlauer Heide“, in dem das Plangebiet liegt, für die Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild/ Stadtbild ein Leitbild formuliert. Danach muss sich ergänzende Bebauung entsprechend dem vorhandenen kleinteiligen dörflichen Siedlungscharakter dieser Struktur anpassen, wobei die Ortsränder arrondiert werden sollen, die Renaturierung der vorhandenen Gräben ist vorzusehen. Rechtsgrundlagen des Landschaftsrahmenplanes sind die §§ 9 und 10 BNatSchG. Nach diesen Rechtsgrundlagen, insbesondere gemäß § 10 Abs. 1 BNatSchG, kann der Landschaftsrahmenplan ausschließlich Aussagen auf der Planungsebene der Regionalplanung und Flächennutzungsplanung treffen, nicht jedoch auf der Maßstabsebene eines Bebauungsplanes. Zum vorgenannten Umfang möglicher Inhalte des Landschaftsrahmenplanes gehören gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 4 lit. g) BNatSchG auch Aussagen bezüglich der Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Der Landschaftsrahmenplan bezieht sich somit aufgrund seiner Rechtsgrundlagen auf die Darstellung von Bauflächen, sowie Grün- und Freiflächen im Flächennutzungsplan, wenn dort von einer Anpassung ergänzender Bebauung entsprechend dem vorhandenen kleinteiligen dörflichen Siedlungscharakter die Rede ist. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass insbesondere eine großmaßstäbliche Ausweisung neuer Siedlungsflächen vermieden werden soll, mit denen die vorhandenen Ortslagen erheblich erweitert und überformt würden. Die hier vorliegende Planung erfüllt somit das Leitbild des Landschaftsrahmenplanes, weil sie eine vorhandene, durch Aufgabe der früheren Nutzung entstandene Brachfläche nutzt, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die planerische Entscheidung über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und weitere kleinräumige Festsetzungen ist hierbei aufgrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan keine diesbezüglichen Darstellungen enthält, und diese aufgrund der Grenzen der Rechtsgrundlage des § 5 BauGB auch weitgehend nicht vorsehen kann, ausschließlich der Planungsebene des Bebauungsplanes vorbehalten.

Im Ökologischen Verbundsystem Sachsen-Anhalt und im Landschaftsplan sind für das Plangebiet selbst keine Aussagen oder Entwicklungsziele genannt. Wichtig für den Biotopverbund sind jedoch die benachbarten Gebiete Dörlauer Heide, Brandberge und Hechtgraben.

Im Landschaftsplan-Vorentwurf von 1994 wird der Ostteil der Dörlauer Heide als Vorranggebiet für die Naherholung vorgeschlagen. Die Bedeutung des Biotopverbundes, den es bei der Weiterentwicklung des Ortsteils zu berücksichtigen gilt, wird hervorgehoben. Dem wurde im Flächennutzungsplan (1998), für den der Landschaftsplan-Vorentwurf als Abwägungsmateri-

al diene, durch eine begrenzte Ausweisung neuer Bauflächen und die Sicherung von Grün- und Freiflächen Rechnung getragen.

In der westlichen Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich jenseits des Hechtgrabens eine Kleingartenanlage. Diese wird durch die Kleingartenkonzeption der Stadt Halle nicht erfasst und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept, ISEK 2007 ist im Kapitel 9.1, Leitbilder des Stad- tumbaues, das Hauptziel des Stadumbaues wie folgt formuliert: „Hauptziel ist (...) die Entwick- lung einer nachhaltigen Stadtstruktur. Dabei geht es vordringlich um die funktionelle und strukturelle Stabilisierung der kompakten Stadt, einer Stadt der kurzen Wege. Priorität hat die Innenentwicklung.“

Das ISEK 2007 ließ nur einen geringen Bedarf für Mehrfamilienhausneubau zur Miete er- kennen. Dieser Wohnungsteilmarkt wurde als ein langfristig schrumpfender Markt einge- schätzt, der seit langem durch eine Überangebotsituation, d. h. Wohnungsleerstände ge- kennzeichnet war. Auch im ISEK 2007 wurde schon festgestellt, dass es in dem vorgenann- ten Segment Neubaubedarf in geringem Umfang gibt, da die Struktur des Mietwohnungsbe- standes (Lage, Grundrisse, Ausstattung) nicht vollständig mit der Nachfrage übereinstimmte. Insbesondere betraf dies Angebotsformen, die es bisher nicht oder erkennbar zu wenig auf dem halleschen Wohnungsmarkt gab, z. B. altengerechte Wohnformen, besondere Standor- te (z. B. innerstädtisches Wohnen am Fluss), Lückenschließungen im Innenstadtbereich, Neubauten mit ungewöhnlichen Grundrissen und Ähnliches mehr.

In Dölau besteht im Verhältnis zur Zahl der Einfamilienhäuser ein geringeres Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und hierbei insbesondere Mietwohnungen. Nach der Wohnungszählung 2012 waren in Dölau 1.313 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 685 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, somit ein Anteil in Mehrfamilienhäusern von 34,3 % an der Gesamtzahl von 1.998 Wohnungen, vorhanden. Die Planung steht im Ein- klang mit der Zielaussage des ISEK, die eine Priorität der Innenentwicklung bei Aufwer- tungsmaßnahmen der städtebaulichen Struktur definiert. Bei dem Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, die nur deshalb nicht auch unter die entsprechende Verfahrensart fällt, weil aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet der Dölauer Heide eine Umweltprüfung zwingend notwendig ist. Das im ISEK definierte Ziel einer Konzentration des Wohnungsbaus auf innerstädtische Lagen wird eben- falls berücksichtigt, weil es auch eine Nachnutzung bestehender Brachflächen außerhalb der Kernstadt beinhaltet. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort mit be- sonderer Lagegunst, hier am Waldrand. Für derartige Standorte sieht das ISEK, wie oben bereits erwähnt, ein Nachfragepotenzial im Segment des Mietwohnungsbaus, dem entspro- chen werden soll.

Das ISEK 2007 ging für den Zeitraum von 2005-2015 von einem Potenzial des Wohnungs- baus in Mehrfamilienhäusern mit 2.500 Einheiten aus¹. Die geplanten 39 Einheiten machen hiervon 1,6 % aus, wobei der Stadtteil Dölau im Jahr 2012 lediglich 0,55 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Halle ausmachte. Beide Zahlen belegen, dass das Vorhaben auf gesamtstädtischer Betrachtungsebene von untergeordneter Größe ist.

Derzeit wird, auf der Grundlage der aktuellen Prognosen, das ISEK 2025 erarbeitet. Die tat- sächliche Einwohnerentwicklung der Stadt Halle geht seit mehreren Jahren über die Progno- sen, die dem ISEK 2007 zugrunde lagen, hinaus. Die aktuelle Bevölkerungs- und Haushalts-

¹ Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2007, Halle (Saale) 2007, S. 32

prognose für die Stadt Halle² geht von einer näherungsweise stabilen Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 aus. Dabei steigt aufgrund sinkender Haushaltsgrößen die Zahl der Haushalte, und damit steigt auch die Wohnungsnachfrage. Für Dölau geht die Prognose von einem leicht positiven Wanderungssaldo bei steigender Tendenz bis 2030 aus³. Dabei steigt aufgrund der demographischen Entwicklung der Anteil der Ein- und Zweipersonen-Haushalte deutlich von 64 % auf 70 %⁴. Dies spricht für einen steigenden Bedarf an kleineren Mietwohnungen in Dölau, wie sie im Bebauungsplan Nr. 162 unter Anderem auch vorgesehen sind.

4.1.6 Sonstige Konzepte

Für das Plangebiet liegen keine sonstigen, durch die Planung zu beachtenden Konzepte vor.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der vorgesehene Plangeltungsbereich ist zumindest im westlichen, bei Beginn der Planung mit Gebäuden überstellten Teil als Innenbereichsfläche zu beurteilen. Der östliche Teil ist optisch stark durch Baumbestand geprägt. Gebäude waren und sind nicht vorhanden, es sind aber Wegeflächen angelegt. Der Geltungsbereich wird durch die Straße Am Waldrand von der dort angrenzenden Dölauer Heide räumlich getrennt.

In der näheren Umgebung des vorgesehenen Plangeltungsbereiches bestehen keine Bebauungspläne. Die bebauten Grundstücke im Umfeld sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dölau und somit als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Die unbebauten Flächen der Dölauer Heide liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

5. Städtebauliche Situation

Die Angaben zum Bestand beruhen im Wesentlichen auf Ortsbesichtigungen und Recherchen vom Januar und Februar 2013. Bezüglich des Arteninventars sind weitere Untersuchungen bis August 2013 erfolgt.

5.1 Eigentumsverhältnisse

Der vorgesehene Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Dölau, Flur 5, Flurstück 283, 284 und 285. Sie bilden das Grundstück des ehemaligen „Heideschlösschens“. Die vorgenannten Flurstücke sind Eigentum der GWG Halle-Neustadt mbH.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die öffentlichen Erschließungsflächen des Heideweges bzw. der Straße Am Waldrand.

Die bebauten Grundstücke in der Umgebung gehören privaten Eigentümern. Die Dölauer Heide, die angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen sowie der Hechtgraben sind Eigentum der Stadt Halle.

² Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft (...) mbH: Stadt Halle (Saale) Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014; Hamburg 2014

³ A.a.O., S. 8,

⁴ A.a.O., S. 20

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

5.2.1 Nutzungen

Das Gebäude des ehemaligen „Heideschlösschens“ war ursprünglich als Gaststätte errichtet worden. Nach 1950 wurde hier die Apotheke und das Kulturhaus für den Ortsteil Dörlau eingerichtet. Rückwärtig wurde ein eingeschossiger Saalbau mit zusätzlichen, ebenfalls eingeschossigen Anbauten angefügt. Die Gebäude wurden inzwischen abgebrochen.

Die Flurstücke im Plangeltungsbereich sind derzeit nicht genutzt. Die Freiflächen sind in der östlichen Hälfte des Grundstückes teilweise durch einen Parkplatz aus Betonplatten belegt. Von diesem aus ziehen sich befestigte Wegeflächen in den nördlichen Grundstücksteil. Die Wege sind durch Grünflächen eingefasst, die im Wesentlichen durch Gräser und Wildkräuter bewachsen sind. Optisch dominierend ist der Baumbestand, der vor allem entlang der Grundstücksgrenzen liegt (s. auch Kap. 5.4.2). Der Versiegelungsgrad des Grundstücks betrug vor den Abbruchmaßnahmen rund 40 %.

Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist, soweit es sich um bebaute Grundstücke handelt, durch eine Mischung aus Einfamilien- und größeren Mehrfamilienhäusern geprägt. An der Otto-Kanning-Straße befindet sich eine Gaststätte mit Hotelbetrieb. Am Heideweg befindet sich ferner eine Apotheke. Am Heideweg sind einzelne freiberufliche Nutzungen vorhanden. Die Art der baulichen Nutzung lässt sich somit im Sinne des § 34 BauGB für den Bereich der Otto-Kanning-Straße und des Heideweges einem Allgemeinen Wohngebiet zuordnen. Nordöstlich des Geltungsbereiches (Am Waldrand) befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus. Diese Häuser sind alle nach 1990 entstanden. Für den Umgebungsbereich an der Straße „Am Waldrand“, nordöstlich des Plangebietes, der rein wohngenutzt ist, trifft die Gebietskategorie des Reinen Wohngebietes zu. Somit ist insgesamt eine Einstufung der näheren Umgebung des Plangebietes in eine einheitliche Gebietskategorie im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Der Versiegelungsgrad der bebauten Grundstücke in der Umgebung des Plangebietes beträgt 17 bis 39 %. Dabei betragen die Werte für Einfamilienhausgrundstücke 17 bis 35 % und für Mehrfamilienhausgrundstücke 29 bis 39 %.

5.2.2 Gebäudeform (vor Abbruch des „Heideschlösschens“)

Plangebiet

Der als Heideschlösschen bezeichnete Gebäudekomplex wurde ab ca. 1870 am Heideweg, in der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches errichtet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Bauzustand vor dem Abbruch, der im Jahr 2013 erfolgte.

Der Gebäudekomplex gliederte sich in insgesamt 4 Bauteile. Die beiden älteren Baukörper waren zweigeschossig und wiesen flach geneigte Satteldächer auf. Der Hauptbaukörper lag traufständig unmittelbar am Heideweg und hatte eine Fläche von ca. 8 x 19 m. Der Anbau war in einem Winkel von 90° gedreht und nahm eine Fläche von ca. 10 x 16 m ein. Insgesamt hatte die Anlage Außenmaße von ca. 36 x 40 m. Grenzbebauung war nicht vorhanden. Die Bebauung entsprach somit der offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, mit einer Längenausdehnung der Baukörper von weniger als 50 m.

Beide Bauteile hatten eine Traufhöhe von ca. 7,6 m und eine Firsthöhe von ca. 9,8 m. Die Höhenangaben beziehen sich hier und nachfolgend jeweils auf die mittlere angrenzende Geländehöhe als Bezug.

Auch der später hinzu gefügte Saalbau hatte ein Satteldach. Die Anbauten hatten flach geneigte Pultdächer. Die Traufhöhe des Saalbaus betrug ca. 5,5 m, die Firsthöhe ca. 8 m.

Außerdem gab es Nebengebäude auf dem Grundstück. Ein Lagergebäude befand sich an der westlichen Grenze, neben dem Hechtgraben. Es war giebelständig zum Heideweg ausgerichtet und hatte ein ca. 45° geneigtes Satteldach. Ein weiteres eingeschossiges Nebengebäude lag im rückwärtigen Grundstücksteil.

Umgebung des Plangebietes

Die Wohnhäuser in der Umgebung sind vorwiegend traufständige Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdach. Das Einfamilienhaus am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist als zweigeschossiger Kubus mit Flachdach ausgeformt.

5.2.3 Geschossigkeiten, Gebäudehöhen

Die Höhenangaben beziehen sich hier und nachfolgend jeweils auf die mittlere angrenzende Geländehöhe als Bezug. Die mittlere angrenzende Geländehöhe wird jeweils mittig am Fuß des Wandabschnittes gemessen, für den die Höhenangabe gemacht wird.

Die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Mehrfamilienhäuser, Am Waldrand 1b–1e, haben zwei Vollgeschosse bis zur Traufkante, sowie darüber ca. 45° geneigte Satteldächer mit je zwei ausgebauten Geschossebenen. Die Häuser wirken aufgrund gleichartiger Gestaltungselemente als ein städtebaulicher Gesamtkomplex. Das Einfamilienhaus Am Waldrand 1a hat einen eingeschossigen und einen zweigeschossigen Bauteil, jeweils mit Flachdach. Die Traufhöhe für die vier Mehrfamilienhäuser beträgt ca. 7,9 m, die Firsthöhe ca. 10,9 m. Das Einfamilienhaus hat eine Traufhöhe von max. ca. 6,5 m (für den zweigeschossigen Bauteil).

Südwestlich des Geltungsbereiches am Heideweg sind zum Waldrand hin drei Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters und unterschiedlicher Gestaltung vorhanden. Das östlich gelegene Haus, Heideweg 1c, ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das traufständige Satteldach hat eine Traufhöhe von ca. 3,7 m und eine Firsthöhe von ca. 7,4 m. Die weiter westlich gelegenen Häuser, Heideweg 1a und 1b, haben zwei Vollgeschosse, mit einem ausgebauten Dachgeschoss in Form eines Zeltdaches. Die Traufhöhe beträgt ca. 7,1 m, die Firsthöhe ca. 10,8 m.

Westlich schließt sich das Mehrfamilienhaus, Heideweg 1, an. Das Gebäude wurde nach 1990 errichtet. Dieses Haus hat zwei Vollgeschosse bis zur Traufkante, sowie darüber ein ca. 45° geneigtes, traufständiges Satteldach mit zwei ausgebauten Geschossebenen. Die Traufhöhe beträgt ca. 6,4 m, die Firsthöhe ca. 12,6 m.

An der Otto-Kanning-Straße befindet sich in dem Teilabschnitt nordwestlich des Plangebietes, zwischen dem Hechtgraben und der Straße, eine Kleingartenanlage. Auf der nordwestlichen Straßenseite befinden sich, in einem Abstand von rund 60 m zum Plangebiet, drei Einfamilienhäuser. Diese sind eingeschossig mit ausgebauten Satteldächern.

In dem Abschnitt der Otto-Kanning-Straße, der südwestlich an den Heideweg anschließt, sind auf der Süd-Ostseite zwei Mehrfamilienhäuser, Otto-Kanning-Straße 56-58 vorhanden. Diese Häuser weisen drei Vollgeschosse auf, wobei das oberste Vollgeschoss innerhalb des ausgebauten Krüppelwalmdaches liegt. Die Wirkung als Vollgeschoss entsteht hier durch die umfänglichen Zwerchhäuser und Gauben. Die Traufhöhe liegt straßenseitig bei 7,0 m und gartenseitig bei 10,0 m. Die Firsthöhen betragen ca. 13,3 m. Die Häuser wirken aufgrund gleichartiger Gestaltungselemente als ein städtebaulicher Gesamtkomplex.

5.2.4 Gestaltelemente

In der Umgebung überwiegen Putzfassaden in hellen, gedeckten Farbtönen, teils auch Pastellfarben. Der eingeschossige Bauteil des Einfamilienhauses am Nordostrand des Plangebietes hat eine markante Holzschalung. Es überwiegen geneigte Dächer. Es sind jedoch auch Gebäude mit Flachdach vorhanden. Insgesamt ist die gestalterische Ausprägung der Gebäude heterogen.

5.2.5 Denkmale

Die bereits abgebrochene Bebauung im Plangebiet stand nicht unter Denkmalschutz. Auch in der Umgebung sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.3 **Infrastruktur**

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Dörlau mit angegliedertem Hort, sowie zweier Kindertagesstätten freier Träger. Die Fußwegentfernung zur Grundschule beträgt ca. 1.000 Meter. Dies entspricht einer kindergerechten Wegezeit von ca. 20 Minuten. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Weitere Einrichtungen der Grundversorgung, wie zum Beispiel Läden und Arztpraxen, befinden sich in einem Umkreis von 3 km um das Plangebiet sowohl in Dörlau als auch in Lettin und Heide-Nord.

Nach den zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind wegen der geplanten Bebauung keine Kapazitätserweiterungen der bestehenden öffentlichen Einrichtungen erforderlich.

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

a) Straßen und Parkplätze

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Stadforststraße – Am Waldrand bzw. über die Salzmünder Straße – Otto-Kanning-Straße / Heideweg.

Das Plangebiet ist durch den Heideweg und die Straße „Am Waldrand“ für den Kfz.-Verkehr, den Fahrradverkehr und durch Gehwege erschlossen. Die beiden Erschließungsstraßen sind Anliegerstraßen. Die Fahrbahnquerschnitte betragen im Bestand 5,0 m. Die Gehwege sind zwischen 2,10 und 4,75 m breit. Das Verkehrsaufkommen beträgt nach Zählungen an verschiedenen Tagen 1230 bis 1.597 Kfz. am Tag⁵. Ausgewertet wurden hier die amtlicherseits durch die Stadt Halle durchgeführten Verkehrszählungen. Zählungen anderer Straßenbaulastträger und Behörden liegen für die Straße „Am Waldrand“ und den Heideweg nicht vor.

Die vorhandenen Querschnitte sind somit nach der einschlägigen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geeignet, das Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Am Heideweg wird der nördliche Fahrbahnrand zum Parken genutzt.

⁵ Verkehrserfassung durch die Stadt Halle (Saale), Nov. 2012 und April 2014

b) Geh- und Radwege

Die Gehwegbreite entspricht am Heideweg den Mindestanforderungen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit 2,50 m Querschnitt. In der Straße „Am Waldrand“ liegt sie geringfügig darunter. Die vorhandene Grundstückseinfriedung befindet sich hier derzeit teilweise auf dem städtischen Straßenland. Im Zuge der Neubebauung kann dies bereinigt werden, wodurch der Gehweg um ca. 40 cm breiter wird.

Radwege sind nicht vorhanden und aufgrund des Verkehrsaufkommens gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie nach der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung nicht erforderlich.

c) Öffentlicher Personennachverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in der Stadforststraße, in einer Wegeentfernung von rund 550 m. Von hier aus sind mit der Buslinie 21 die Endstelle „Kröllwitz“ der Straßenbahn und die Haltestelle „Schwimmhalle“ der Straßenbahn erreichbar.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist randlich über die Ver- und Entsorgungsnetze in den beiden angrenzenden Straßen erschlossen. Die Kapazität und Lage der vorhandenen Erschließungsleitungen ist in jedem Einzelfall auf ihre Eignung für die geplante Bebauung zu prüfen. Entsprechende Aussagen zur Kapazität der Netze und ggfs. erforderlichen Ergänzungen wurden im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgefragt.

a) Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist durch eine Trinkwasserleitung DN 80 im Heideweg / Am Waldrand randlich erschlossen.

b) Entwässerung

Das Entwässerungsnetz in Dölau wird derzeit vom Misch- auf ein Trennsystem umgestellt. Für das Schmutzwasser befindet sich der technisch anschlussfähige Kanal DN 400 unterhalb der Fahrbahn im Heideweg / Am Waldrand mit Fließrichtung Stadforststraße.

Das Regenwasser muss gedrosselt dem Hechtgraben zugeführt werden. Eine örtliche Versickerung ist aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich. Die maximale Abflussmenge für das Plangebiet beläuft sich gemäß Angaben der Unteren Wasserbehörde auf 20l/s. Bei Einhaltung dieser Abflussmenge wird der vorhandene Zufluss in den Hechtgraben nicht erhöht.

c) Elektroenergieversorgung

Die Niederspannungsversorgung ist in den angrenzenden beiden Straßen vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 219 (Grundstück der Kleingartenanlage) am Heideweg eine Trafostation.

d) Gasversorgung

Das Plangebiet ist durch eine Niederdruckleitung DN 150, die unterhalb des Gehweges im Heideweg und in der Straße „Am Waldrand“ verläuft, randlich erschlossen.

e) Fernwärmeversorgung

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Fernwärme besteht nicht.

f) Telekommunikationsnetze

Das Plangebiet ist durch mindestens einen Festnetzanbieter erschlossen. Angaben zur Leitungskapazität liegen noch nicht vor. Zusätzlich ist eine Abdeckung durch die Mobilfunktechnologien GSM, GPRS, EDGE, UMTS, HSPA, LTE 800, LTE 1800 gegeben (Kapazität bis 100 Megabit /s).

5.4 Natur und Landschaft/ Natürliche Gegebenheiten

Vorbemerkung

Nachfolgend werden die Bestandsangaben zu Natur und Landschaft im Plangebiet in gekürzter Form wiedergegeben, soweit sie für die Beurteilung der städtebaulichen Konzeption von unmittelbarer Bedeutung sind. Die voll umfängliche Bestandsaufnahme hierzu ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) enthalten.

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Landschaftseinheit „Östliches Harzvorland“ an der Grenze zur Landschaftseinheit „Unteres Saaletal“. Kleinräumig ist das Planungsgebiet geteilt. Der nordwestliche Bereich gehört zum Tal – Hang – Gefüge des Hechtgrabens, der südöstliche Bereich zur löstieflehmbestimmten Ebene. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Dörlau im Übergangsbereich zum Waldgebiet „Dörlauer Heide“.

5.4.2 Pflanzen

Die unversiegelten Flächen sind ursprünglich gärtnerisch angelegte Grünflächen, die aufgrund der ausbleibenden Pflege durch Ruderalvegetation besiedelt werden. Städtebaulich bedeutsam ist der Baumbestand. Dieser Bestand aus insgesamt 37 Laubbäumen unterschiedlicher Arten wurde gutachterlich bezüglich seiner Erhaltungswürdigkeit untersucht.

Die Bäume, die aufgrund des vorgesehenen Bebauungskonzeptes voraussichtlich nicht erhalten werden können, beziehungsweise nicht zwingend erhalten werden müssen, fließen als wegfallende Bäume in die Ausgleichsbilanz mit ein.

Aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung und ihrer Besonderheit als Einzelbaum werden unter anderem die Eiche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Am Waldrand 1a) sowie die Erlengruppe am Hechtgraben zum Erhalt vorgeschlagen. Da die Erlengruppe sich zum größten Teil außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, kann sie jedoch nicht vollständig im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Im Zuge des Bauvorhabens werden mehrere Bäume (überwiegend Kastanien) entfallen, die bereits vorgeschädigt sind. Die anderen, wertvollen Einzelbäume (Eichen) befinden sich an der Grundstücksgrenze zum Heideweg bzw. zur Straße Am Waldrand, sowie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Insgesamt sind innerhalb des Plangeltungsbereiches sechs Bäume von besonderem Wert vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt werden.

Weitere acht Bäume können in Abhängigkeit von der Objektplanung für die Freianlagen und die Geländemodellierung erhalten werden. Sie sind im Falle der Beseitigung zu ersetzen.

5.4.3 Tiere

Eine artenschutzfachliche Prüfung wurde gemäß den hierfür maßgeblichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Das artenschutzfachliche Gutachten⁶ stellte vor dem Abbruch ein Vorkommen von Fledermäusen im Altbaubestand des Plangebietes, nicht jedoch innerhalb des Baumbestandes fest. Darüber hinaus gehende Gefährdungen geschützter Arten wurden nicht festgestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat zur Durchführung der Abrissmaßnahmen des Altbaubestandes am 17.09.2013 einen Befreiungsbescheid bezüglich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erteilt. Dieser sah Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse vor, die dem Bescheid gemäß bis 30.04.2014 realisiert wurden:

- Es wurden 35 Fledermausquartiere unterschiedlicher Ausführungen außerhalb des abzubrechenden Bestandes neu geschaffen⁷.
- Es wurde durch die Öffnung eines Dachbodens außerhalb des Plangebietes eine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse neu geschaffen.

Darüber hinaus sind im Bereich der Traufbleche der Neubauten Ersatzhabitate für Fledermäuse zu schaffen. Diese noch umzusetzende Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner wird ein dreijähriges Monitoring der oben genannten Maßnahmen durchgeführt.

5.4.4 Klima/ Luft

Angaben zu problematischen Luftverschmutzungen (insb. Feinstaub) liegen für das Plangebiet nicht vor. Sie sind aufgrund der Lagegunst des Gebietes auch nicht zu erwarten. Das Plangebiet selbst besitzt als Siedlungsfläche nur eine untergeordnete klimatisch-luft-hygienische Ausgleichsfunktion.

5.4.5 Wasser

a) Gewässer

An der Nordseite des zukünftigen Baugebietes grenzt der Hechtgraben an (außerhalb des Geltungsbereiches), an dessen Oberkante sich Gehölzgruppen (Erlen) angesiedelt haben. Die Pflege des Hechtgrabens obliegt dem Unterhaltungsverband Untere Saale, dem der Zutritt zur Unterhaltung des Grabens gewährt werden muss. Ein 5 m breiter Streifen (Gewässerrandstreifen) ist gemäß § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt entlang des Grabens von Bebauung frei zu halten. Eine Bepflanzung dieses Gewässerrandstreifens mit standortgerechten Gehölzen ist zulässig. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist eine maschinelle Pflege des Grabens nicht möglich, stattdessen kann nur eine manuelle Grabenunterhaltung erfolgen.

b) Grundwasser

Nach den Sondierungsergebnissen des orientierenden Baugrundgutachtens⁸ und den ergänzenden Angaben des Gutachters⁹ ist im Plangebiet und seiner Umgebung von sehr oberflächennahen Grund-/ Schichtwasserständen bei 0 – 2 m unter Geländeoberkante auszuge-

⁶ Myotis Halle, Burkhard LEHMANN et. al. : Bebauungsplan Nr. 162, „Wohngebiet am Heideweg“, (...) Artenschutzfachliche Bewertung, Halle, Sept. 2013

⁷ Myotis Halle: Protokoll zur Anbringung künstlicher Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in der Dörlauer Heide (...), Halle, April 2014

⁸ Baugrundbüro Klein, Petra FALKE: Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben Bebauung Heideweg 2 (...); Halle, Feb. 2013

⁹ Baugrundbüro Klein, Schreiben vom 27.02.2015

hen. Der Umweltatlas der Stadt Halle weist für den Heiderand von Dörlau Grundwasserstände ab 0,5 m unter Geländeoberkante aus.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme, unter Anderem der Tiefgarage entlang des Heideweges, und in Abhängigkeit der vorhandenen bzw. geplanten Geländemorphologie ist nach Einschätzung des unabhängigen Gutachters¹⁰ nicht von einer weiteren ungünstigen Beeinflussung hinsichtlich der Schichtwassersituation durch die vorgesehene Bebauung auszugehen.

5.4.6 Topographie

Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen 90,19 m ü. NHN am südöstlichen Rand und 87,53 m ü. NHN am nordwestlichen Rand auf. Das natürliche Relief fällt somit in Richtung Hechtgraben. Durch bauliche Eingriffe ist das Relief stark überformt. Die angrenzenden Straßen haben folgende Höhenlage (jeweils in Meter über NHN): An der Ecke Heideweg / Am Waldrand beträgt die gemessene Höhe 90,19 m, der Heideweg fällt nach Nordwesten ab auf eine Höhe von 89,60 etwa in der Mitte der südwestlichen Plangebietsgrenze, und steigt auf eine Höhe von 89,86 m zum südwestlichen Eckpunkt des Plangebietes hin. Die Straße Am Waldrand fällt nach Nordosten auf eine Höhe von ca. 88,60 m am nordöstlichen Eckpunkt des Plangebietes.

5.4.7 Boden, Baugrund und Altlasten

Es liegt ein orientierendes Baugrundgutachten vor.¹¹ Dieses weist für drei Sondierungen die Schichtenprofile nach. Der tiefere Untergrund wird flächenhaft von tonig-schluffigem Felszersatz (Schicht 4) in unterschiedlicher Tiefenlage gebildet (ab ~1,3 m unter Bohransatzpunkt im nordwestlichen Bereich und ~5 m im südlichen und südöstlichen Bereich). Im südlichen/südöstlichen Bereich wurden über dem Felszersatz tertiärer, teils kohligter Schluff (Schicht 3) und schluffige Sande (Schicht 2) erkundet, deren Verbreitung und Mächtigkeit nach Nordwesten mit den niedergebrachten Aufschlüssen nicht anzugeben ist. An der Geländeoberkante wurden unterschiedlich mächtigen Auffüllungen unterschiedlichster Zusammensetzung (einschl. Bauschuttanteile) erkundet (Schicht 1).

Je nach Lage einzelner Bauvorhaben auf dem Grundstück, deren Grundfläche und Einbindung, ist von unterschiedlichen Gründungssituationen auszugehen, die im Vorfeld zu erkunden sind (erhöhte Erkundungs- und Planungsaufwendungen). Auffüllungen und Oberboden sind mit den Gründungselementen zu durchfahren bzw. unter Fundamentplatten durch Polsterbaustoffe zu ersetzen. Dies gilt auch für Bereiche, in denen die vorhandene Bebauung rückgebaut wird. Freigelegte Baugruben- bzw. Gründungssohlen sind vor nachträglicher Aufweichung (Tragfähigkeitsverlust) zu schützen.

Das Grundstück ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenkontaminationen bekannt oder bei den Abbrucharbeiten festgestellt worden.

5.4.8 Erholung

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die angrenzende Dörlauer Heide hat hingegen eine hohe Bedeutung für die Erholung. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung in der Dörlauer Heide sind daher zu vermeiden.

¹⁰ Baugrundbüro Klein, Schreiben vom 27.02.2015

¹¹ Baugrundbüro Klein, s. oben Fußnote Nr. 8

5.5 Immissionen

5.5.1 Schallbelastung

Bezogen auf den Gewerbe- und Freizeitlärm sind keine schädlichen Umwelteinflüsse vorhanden.

Die maßgebliche Immissionsquelle ist der Verkehr. Hierzu enthält das schalltechnische Gutachten¹² die entsprechenden ausführlichen Prognosen.

Im vorliegenden Fall sind die Orientierungswerte zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 55/45 dB(A) für Verkehrslärm im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes durch die vorhandene Lärmvorbelastung teilweise überschritten. Es werden ohne den zu erwartenden Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens im Bestand Beurteilungspegel von bis zu 56,1/ 47,4 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59dB(A) /49 dB(A) tags/ nachts sind somit nicht überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betreffen insgesamt einen räumlichen Bereich mit einer Tiefe von rund 20 m ab der südlichen Plangebietsgrenze am Heideweg, sowie an der Straße „Am Waldrand“. In allen anderen Teilen des Plangebietes sind die Orientierungswerte eingehalten.

Die Schallvorbelastung des Plangebietes ist nach der dazu durch das Bundesverwaltungsgericht entwickelten Rechtsprechung (vgl. dazu Nr. 10.1.6) nicht so erheblich, dass sie der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entgegenstünde.

5.5.2 Sonstige Belastungen

Sonstige Belastungen durch Immissionen, insbesondere durch Staub, Luftschadstoffe und Gerüche, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Insbesondere liegt das Plangebiet nicht in der Nähe von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen. Der angemessene Abstand zu solchen Betrieben wird nicht unterschritten.

6. Planungskonzept

6.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

6.1.1 Städtebauliches Leitbild

Leitbild der Planung ist eine Ergänzung der umgebend vorhandenen, durch eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Bebauungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauform auf einem weitgehend durchgrüntem Gelände. Parkende Autos sollen zur Erhöhung des Grünanteils in großen Teilen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die unter den südwestlich im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäuden liegt. Städtebaulich und landschaftsgestalterisch prägende Einzelbäume sollen vor allem im Übergangsbereich zur Dölauer Heide erhalten werden.

¹² goritzka akustik, Schalltechnisches Gutachten Nr. 3484 E3/15, Leipzig, März 2015

6.1.2 Bebauungskonzept

Für das Plangebiet ist eine Bebauung aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, mit ergänzenden Staffelgeschossen, vorgesehen¹³. Die Bebauung orientiert sich räumlich an den vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Hauptbaukörper erreichen mit ihren zweigeschossigen Gebäudeteilen eine Höhe von ca. 6,50 m über dem geplanten Gelände, die obersten Geschosse in den dreigeschossigen Gebäudeteilen (Staffelgeschosse) eine Höhe von 9,50 m. Insgesamt werden 6 Einzelbaukörper vorgesehen. Sie werden mit Abständen zueinander von mindestens 8 m vorwiegend mit der Schmalseite zur Straße errichtet. So wird eine gute Durchgrünung, Belichtung und Belüftung der Bebauung sichergestellt. Die Mindestanforderungen der Landesbauordnung sehen eine Tiefe der Abstandsflächen von 40 % der Wandhöhe vor, mindestens jeweils 3 m. Hiernach wären addiert Abstände von 6,00 m für die zweigeschossigen Gebäudeteile und 7,60 m für die dreigeschossigen Gebäudeteile einzuhalten. Die Mindestanforderungen werden für alle Gebäude erfüllt. Es werden jeweils größere Abstände als mindestens erforderlich wären vorgesehen.

Für jede Wohnung werden rechnerisch 1,5 Stellplätze bereitgestellt. Dies ist erforderlich, um einen erhöhten Stellplatzbedarf in den angrenzenden Straßen zu vermeiden. Die Stellplätze befinden sich überwiegend in einer eingeschossigen Tiefgarage. Die Oberfläche der Tiefgarage wird, soweit sie nicht mit den Wohngebäuden und deren Zuwegungen überbaut ist, begrünt, sodass sie sich in die Umgebung gestalterisch einpasst. Die Tiefgarage kann aufgrund der Grundwassersituation nur geringfügig in das Gelände abgesenkt werden. Die längsseitigen Wände der Garage können dabei mit Anschüttungen in die Geländemodellierung integriert werden, sodass die Anmutung einer „echten“ Tiefgarage entsteht (s. dazu auch Nr. 8.1.2 b).

Von wesentlicher Bedeutung für die Verträglichkeit der Neubebauung mit ihrer Umgebung ist es, dass sie sich in den Maßstab der umgebenden Bebauung einfügt. Hierzu wurde die Planung gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. So wie die maßstabsprägenden Mehrfamilienhäuser in der Umgebung erreicht die geplante Bebauung jetzt noch höchstens drei Geschosse. Die Gebäude weisen eine Höhe von maximal 9,40 m über der tiefsten Stelle des angrenzenden Heideweges auf (Straßenoberkante: 89,60 m ü. NHN, Gebäude max. 99,00 m ü. NHN). Im Vergleich dazu haben die vorhandenen Wohnhäuser bis zu 14,50 m Firsthöhe und 9,40 Traufhöhe über der angrenzenden Straße (Eckbereich Otto-Kanning-Straße / Heideweg, s. auch Schnittdarstellung im städtebaulichen Gestaltungsplan).

Die zulässige Längenausdehnung der Wohnhäuser beträgt jetzt noch maximal 28,00 Meter, die Breite maximal 18,20 Meter. Lediglich die Tiefgarage, die als Sockel unter den Gebäuden liegt, hat eine größere Längenausdehnung. Die Grundflächen der über die Tiefgarage hinausragenden, städtebaulich sichtwirksamen Wohngebäude betragen somit max. 493 m².

Die Länge der vorhandenen Gebäude beträgt bis zu ca. 34,00 m, die Breite bis zu ca. 16,50 m. Die Grundfläche beträgt bis zu ca. 560 m².

Die Planung orientiert sich an den Maßverhältnissen der vorhandenen Bebauung. Die oben genannten Bestandsmaße werden in der Länge nicht überschritten und in der Breite nur geringfügig überschritten. Die Grundfläche der Wohngebäude bleibt unter der durch den Bestand vorgegebenen möglichen Größenordnung. Insgesamt fügt sich die Bebauung damit in die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, wie sie oben erläutert wurde, ein. Der Begriff des Einfügens wird hier so angewendet, wie er durch das Bundesverwaltungsgericht für Innenbereichsvorhaben entwickelt wurde (insbesondere nach BVerwGE 55, 369/386). Maß-

¹³ Bei den Staffelgeschossen handelt es sich um Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne. Zur Verdeutlichung der Tatsache, dass diese obersten Vollgeschosse der Gebäude sich nicht über die gesamte Fläche des darunter liegenden Geschosses erstrecken, wird hier dennoch der Begriff des Staffelgeschosses verwendet.

gebend für das Einfügen ist demnach die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Das Einfügen schließt dabei nicht schlechthin aus, was es bisher in der Umgebung noch nicht gibt. Deshalb können sich auch Vorhaben, deren Erscheinungsbild von demjenigen der Umgebung abweicht, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Gebot des Einfügens zwingt nicht zu gleichartiger Gestaltung. Hierbei entsteht, auch wenn sich die Bebauung nach ihren Maßverhältnissen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, unter anderem deshalb ein Planerfordernis, weil eine Bebauung in zweiter Reihe ohne vorgelagerte öffentliche Erschließung entwickelt wird.

6.1.3 Nutzungskonzept

Es sollen 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Mietwohnungen und einer Arztpraxis entstehen. Die Arztpraxis wurde aufgrund entsprechender Wünsche aus der Bevölkerung in die Planung aufgenommen.

In den Gebäuden werden jeweils 5–7 Wohnungen mit 2-4 Zimmern errichtet. Die Erdgeschosswohnungen sollen dabei grundsätzlich barrierefrei hergestellt werden. Als Dachform wurde für alle Wohngebäude eine Flachdachlösung gewählt, die es ermöglicht, auf einem Teil großzügige Dachterrassen anzuordnen und den restlichen Teil der Dachfläche zu begrünen. Zur Nutzung regenerativer Energien ist die Errichtung einer solarthermischen Anlage für die Warmwasser- und Heizungsunterstützung vorgesehen. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen und auch unterhalb der solarthermischen Anlagen möglich.

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Ziel der Planung ist ein durch großzügige Grünflächen geprägtes Wohnen. Das Planungskonzept lässt deshalb einen Versiegelungsgrad von höchstens 50 % einschließlich der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu. Zusätzlich werden die zwischen den Wohngebäuden liegenden Flächen der Tiefgarage begrünt, sodass der Anteil begrünter Oberflächen auf dem Grundstück ca. 58 % erreicht.

Die Übergänge zur Dölauer Heide und zum Hechtgraben werden durch den Erhalt des Großbaumbestandes und Grünzonen gestalterisch vermittelt. Zu den angrenzenden Straßen wird eine Vorgartenzone geschaffen, die mit unterschiedlichen Bepflanzungen intensiv und abwechslungsreich gestaltet wird. Die Vorgartenzone geht, auch mit entsprechend modellierten Böschungen, in die Grünflächen auf den Tiefgaragen über, so dass hier zusammenhängende Grünbereiche entstehen. Hier können heimische Ziersträucher und Blühpflanzen eine wichtige Rolle einnehmen. Im Inneren des Plangebietes werden zur Akzentuierung neue heimische Laubbäume gepflanzt. Hier können ruhig gestaltete, gut nutzbare Wiesen entstehen. Die Wohnanlage erhält hier auch einen Spielplatz.

Die Grüngestaltung dient gleichzeitig dem Ausgleich der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt. Dieser kann aber nicht vollständig in dem relativ kleinen Plangebiet erbracht werden. Daher wird folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem von der Stadt Halle bereitgestellten Grundstück in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 11, Flurstück 55 den im Plangebiet gelegenen Flächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB vertraglich gesichert: An der Teutschenthaler Landstraße befinden sich auf dem vorgenannten Grundstück versiegelte Restflächen einer aufgegebenen Nutzung im Außenbereich, die in einer Größenordnung von 1.620 m² entsiegelt werden. Zusätzlich werden 470 m² Baum-Strauchhecken angepflanzt.

6.3 Verkehrskonzept

6.3.1 Straßen

Das Plangebiet ist durch den Heideweg und die Straße „Am Waldrand“ für den Kfz.-Verkehr und den Fahrradverkehr erschlossen. Die beiden Erschließungsstraßen sind Anliegerstraßen. Die Fahrbahnquerschnitte betragen im Bestand 5,00 m. Die vorhandenen Querschnitte sind somit nach der einschlägigen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geeignet, das vorhandene und das neu entstehende Verkehrsaufkommen aufzunehmen (s. dazu auch Nr. 5.3.2). Der Anschluss des Plangebietes für den Fahrverkehr erfolgt an zwei Stellen, im Nordosten und Südwesten. Durch die Konzentration auf zwei Zufahrten und die damit einher gehende Vermeidung einer größeren Zahl von Einzelzufahrten wird die Möglichkeit zur Gestaltung einer zusammenhängenden Vorgartenzone (s. oben 6.2) als Übergang zur Dölauer Heide gewährleistet.

6.3.2 Geh- und Radwege

Die Gehwegbreite entspricht am Heideweg den Mindestanforderungen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit 2,50 m Querschnitt, am Waldrand liegt sie geringfügig darunter. Die vorhandene Grundstückseinfriedung befindet sich hier derzeit teilweise auf dem städtischen Straßenland. Im Zuge der Neubebauung kann dies bereinigt werden, wodurch der Gehweg um ca. 40 cm breiter wird.

Radwege sind nicht vorhanden und aufgrund des insgesamt durch die Planung zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Die Zugänge zu den einzelnen Häusern werden von den vorhandenen Gehwegen aus angelegt. Die Wege werden nach den jeweiligen Erfordernissen als Rettungszufahrten ausgebaut.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung wird gemäß den entsprechenden Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung jetzt von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit statt ursprünglich 1 Stellplatz ausgegangen. Somit sind bei 39 WE mindestens 59 Stellplätze für das Wohnen notwendig. An dem westlichen Baufeld sind zusätzliche oberirdische Stellplätze zulässig, die der Arztpraxis dienen. Diese benötigt mindestens 6 Stellplätze für Besucher und Beschäftigte. Davon wird ein Beschäftigtenstellplatz in der Tiefgarage eingeordnet, 5 Stellplätze liegen oberirdisch, sodass die Patienten nicht in die Tiefgarage fahren müssen.

Die notwendigen Stellplätze sollen im Übrigen vorwiegend (50 Plätze) in der Tiefgarage untergebracht werden. Davon dienen 49 Stellplätze dem Wohnen, 1 Stellplatz dient wie oben ausgeführt der Arztpraxis.

Am nördlichen Rand des Gebietes werden 10 oberirdische Garagen-/ Carportstellplätze eingeordnet, da für die Wohnungen in den beiden nördlichen Wohngebäuden kein direkter Zugang zur Tiefgarage geschaffen werden kann. Wegen der Barrierefreiheit sind hier oberirdische Parkmöglichkeiten in kurzer Entfernung zum Hauseingang erforderlich, da ein direkter Zugang aus der Tiefgarage ins Haus nicht gegeben ist. Diese sollen von der Benutzungsqualität, insbesondere bezüglich des Witterungs- und Diebstahlschutzes, mit den Stellplätzen in der Tiefgarage näherungsweise gleichwertig sein. Sie werden daher in Garagen oder Carports untergebracht und nicht als einfache Stellplätze vorgesehen.

6.3.4 Öffentlicher Personennachverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in der Stadtforststraße, in einer Wegeentfernung von rund 550 m. Diese Wegelänge liegt deutlich unter der im Nahverkehrsplan der Stadt Halle ausgewiesenen maximalen Entfernung von 800 m. Von der Haltestelle „Stadtforststraße“ aus sind mit der Buslinie 21 die Endstelle „Kröllwitz“ der Straßenbahn und die Haltestelle „Schwimmhalle“ mit Straßenbahnanbindung erreichbar.

6.3.5 Verkehrsaufkommen

Bei 39 Wohneinheiten und einer Arztpraxis erzeugt das Plangebiet ein Verkehrsaufkommen von 347 Kfz. am Tag¹⁴. Grundlage dieser Aussage ist folgender Rechengang:

- 39 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner/WE = 98 Einwohner
- 3,5 Wege * (Einwohner/Tag) = 343 Wege/Tag
- 90 % MIV-Anteil = 309 Fahrten mit PKW / Tag
- Besetzungsgrad 1,2 Personen / PKW = 309/1,2 = 258 PKW / Tag
- Wirtschaftsverkehr = 0,1 Fahrten / Einwohner / Tag = 98 * 0,1 = 10 Kfz. / Tag
- Arztpraxis = 6 Stellplätze, davon 4 für Patienten
 - 2 Belegschaftsstellplätze * 3,5 Fahrten/Tag = 7 PKW/Tag
 - 4 Besucherstellplätze * 18 Fahrten/Tag = 72 PKW/Tag
- Summe = 347 Kfz./Tag

Damit erhöht sich das in den Bestandserhebungen gezählte Verkehrsaufkommen auf dem Heideweg und der Straße Am Waldrand von 1.597 Kfz. am Tag (s. dazu Nr. 5.3.2 a) auf 1.771 Kfz. am Tag. Für dieses Verkehrsaufkommen sind die vorhandenen Fahrbahnquerschnitte einer Anliegerstraße mit 5,00 m Breite ebenso wie für die bestehende Verkehrsmenge geeignet. Es gilt die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Eine Unterbrechung der Straße Am Waldrand oder des Heideweges zur Verhinderung von Durchgangsverkehr wäre aufgrund der oben genannten Verkehrsmengen planerisch keinesfalls gerechtfertigt.

6.4 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist randlich über die Ver- und Entsorgungsnetze in den beiden angrenzenden Straßen erschlossen (s. auch die Gliederungsnummer 5.3 zum Bestand). Die Kapazität und Lage der vorhandenen Erschließungsleitungen ist in jedem Einzelfall auf ihre Eignung für die geplante Bebauung zu prüfen. Entsprechende Aussagen zur Kapazität der Netze und ggfs. erforderlichen Ergänzungen wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgefragt.

Im Einzelnen entstehen die folgenden, abzudeckende Bedarfe bzw. Ausgangswerte (Vorbe-messung).

¹⁴ Schätzung nach HSVG (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen); Hrsg. Forschungsges. für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006

Für 39 geplante Wohneinheiten wird von folgenden Nutzerzahlen ausgegangen:
 $39 * 2,5 \text{ Einwohner} = 98 \text{ Einwohner}$.

6.4.1 Wasserversorgung

Bei einem Bedarfswert von 130 (Liter / Einwohner) am Tag¹⁵ ergeben sich $98 * 130 = 12.740$ Liter bzw. $12,7 \text{ m}^3$ am Tag. Bei Einrechnung der Arztpraxis mit dem Gleichwert von zwei Wohnungen (5 Einwohnergleichwerte) ergeben sich $103 * 130 = 13.390$ Liter am Tag.

Das Baugebiet erreicht eine Zahl der Vollgeschosse von 3 und eine Geschossflächenzahl von ca. 0,7. Damit gilt für den Löschwasserbedarf nach der einschlägigen technischen Vorschrift „DVGW W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) der Wert von $48 \text{ m}^3 / \text{Stunde}$ als erforderlicher Bedarf.

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme der HWS vom 14.11.2013 wird der Bedarf einschließlich der Sicherstellung des Löschwasserbedarfs aus dem anliegenden Trinkwassernetz gedeckt.

6.4.2 Schmutzwasser

Aufgrund der oben angegebenen Werte ergibt sich näherungsweise bei einer Schmutzwasserabgabe von $103 * 130 \text{ Liter/Tag}$ eine Schmutzwasserlast von $0,39 \text{ l/(s*ha)}$ ¹⁶.

Gemäß der vorliegenden Beurteilung durch die HWS ist die Entsorgung durch das anliegende Kanalsystem gewährleistet.

6.4.3 Regenwasser

Durch den Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad des Grundstücks auf max. 50 % (GRZ 0,4 + 25% der GRZ) begrenzt.

Bei einem zulässigen Versiegelungsgrad von 50 % versiegelter Fläche sind max. 3.988 m^2 zu entwässern.

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß der vorliegenden Stellungnahme der HWS zum Vorentwurf nur durch Einleitung in den Hechtgraben möglich. Das Regenwasser muss vor Ort gesammelt und gedrosselt dem Hechtgraben zugeführt werden.

Die maximale Abflussmenge darf die durch den früheren Bestand gegebenen Einleitmengen nicht übersteigen. Die beläuft sich gemäß den Angaben der Unteren Wasserbehörde auf ca. 20 l/s . Zur Drosselung auf dem Gelände können neben unterirdischen, technischen Lösungen durch Staukanäle oder Staubecken auch die begrünten Dächer beitragen. Eine örtliche Versickerung kommt aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht in Betracht.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme, unter anderem der Tiefgarage entlang des Heideweges, und in Abhängigkeit der vorhandenen bzw. geplanten Geländemorphologie ist nach Einschätzung des unabhängigen Gutachters¹⁷ nicht von einer weiteren ungünstigen Beeinflussung hinsichtlich der Schichtwassersituation durch die vorgesehene Bebauung auszugehen (s. auch Nr. 5.4.5).

¹⁵ Schneider, Bautabellen, 18. Aufl., Köln 2007, Abschnitt 13 B

¹⁶ A.a.O.

¹⁷ Baugrundbüro Klein, Schreiben vom 27.02.2015

Oberirdische Regenrückhaltebecken sind aus Sicherheitsgründen und wegen der zu erwartenden längeren Einstauzeiten mit entsprechenden Hygieneproblemen nicht vorgesehen. Oberirdische Regenrückhaltebecken müssten eingezäunt werden, damit spielende Kinder nicht in diese hinein fallen können. Sie lassen sich dadurch nur schlecht in die Freianlagengestaltung integrieren.

Ggfs. wird zur Entleerung der Staukanäle eine Pumpstation erforderlich.

6.4.4 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung und die Gasversorgung sind durch das vorhandene Netz gesichert. Eine Erschließung mit Fernwärme ist für das Gebiet nicht vorgesehen.

6.4.5 Telekommunikation

Zur Sicherung einer Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist der Anschluss an das vorhandene Kabelnetz in den angrenzenden Straßen vorgesehen.

6.4.6 Abfallentsorgung

Gemäß § 4 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle sind alle Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Die Sammlung des Abfalls soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die Anfahrbarkeit des Grundstücks ist mit dem vorhandenen Verkehrsnetz und den geplanten Zufahrten gesichert.

6.5 **Planungsalternativen**

6.5.1 Alternativenprüfung bezüglich der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits randlich erschlossen, sodass eine grundsätzlich gute Eignung für eine Bebauung gegeben ist. Eine Neubebauung und Nutzung bereits erschlossener und teilweise versiegelter Grundstücksflächen als Maßnahme der Innenentwicklung genießt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Vorrang vor gleichartigen Planungen an anderer Stelle, insbesondere im Außenbereich.

Zu vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wurden zu Beginn des Planverfahrens die folgenden Alternativen geprüft.

Verzicht auf eine Nutzung: Durch den weiter fortschreitenden Verfall der Bausubstanz und die Vermüllung des Grundstücks hätte sich ein bereits bestehender städtebaulicher Missstand verfestigt.

Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz zu Wohnzwecken: Eine Nachnutzung zu Wohnzwecken hätte einen so erheblichen Umbau- und Sanierungsaufwand mit sich gebracht, dass sie wirtschaftlich nicht umsetzbar war. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass die Gebäude ursprünglich nicht als Wohngebäude errichtet wurden. Die Grundrisse, teilweise auch die Raumhöhen, sowie die Belichtungsverhältnisse eigneten sich nicht für die Wohnnutzung. Die vorhandene Bausubstanz hatte zudem keinen so hohen historischen Wert, dass sie als Baudenkmal einzustufen gewesen wäre. Sie stand nicht unter Denkmalschutz.

Bebauung mit Einfamilienhäusern: Diese Form der Wohnnutzung ist aufgrund der Eignung des Standortes grundsätzlich möglich. Sie führt jedoch nicht dazu, das Angebot an Mietwohnungen, auch für Ein- und Zweipersonenhaushalte, in Dölau zu verbessern. In den vergangenen Jahren konnten in Dölau ausschließlich Baugebiete für den Einfamilienhausbau entwickelt werden, so zuletzt an der Elbestraße und der Alfred-Oelsner-Straße. Daher ist es zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsschichten im Stadtteil sinnvoller, nun zunächst ein Angebot an Mietwohnungen an Stelle eines weiteren Standortes für Einfamilienhäuser zu schaffen. Ein zusätzliches Angebot an Wohnungen, wie sie hier geplant werden, eignet sich besonders auch für ältere Bewohnerinnen und Bewohner von Dölau, die ihr Einfamilienhaus aufgeben wollen, dabei aber in Dölau bleiben möchten. Für die damit entstehende Wohnungsnachfrage, die sich mit der zu erwartenden demographischen Entwicklung in Dölau vergrößern wird, gibt es bisher kaum geeignete Angebote.

Nachnutzung des Grundstückes für gewerbliche Zwecke/ Gastronomie: Trotz des jahrelangen Leerstandes konnte sich keine gastronomische oder andere gewerbliche Nutzung im „Heideschlösschen“ etablieren. Dies ist einerseits durch den erheblichen Umbau- und Sanierungsaufwand erklärbar. Andererseits sind auch die städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung so einschränkend, dass hierfür kaum Möglichkeiten bestehen. Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung sind Lärmemissionen und Verkehrsaufkommen einer gewerblichen Nutzung stark zu beschränken. Diese wären viel höher als bei der jetzt geplanten Wohnnutzung. Hiernach trotzdem ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept für eine rein gewerbliche Nutzung zu entwickeln, ist kaum möglich. Als untergeordneter Bestandteil einer wohnverträglichen Nutzungsmischung sind gewerbliche Nutzungen grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Gerade für eine Nutzung als Ausflugslokal oder Ähnliches trifft diese Voraussetzung aber nicht zu.

6.5.2 Alternativenprüfung bezüglich der Erschließung des Baugrundstücks und der Stellplätze

Für die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück sowie die Lage und Anzahl der Zufahrten wurden die grundsätzlich bestehenden Möglichkeiten gemäß der nachfolgenden Darstellung geprüft. Die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegte Lösung ist das Ergebnis dieser abwägenden Prüfung.

Die möglichen Erschließungslösungen wurden nach den folgenden wesentlichen Kriterien beurteilt, wobei die unten stehende Reihenfolge keine Rangfolge beinhaltet:

- Städtebauliche Qualität
- Stellplatzangebot und verkehrliche Qualität
- Benutzungsqualität der Stellplätze/ Barrierefreiheit
- Minderung der Eingriffe, insbesondere durch Versiegelung
- Berücksichtigung des Nachbarschutzes

I. Typologie der Stellplätze und Garagen

a) Zuordnung einzelner, oberirdischer Garagenhöfe und Stellplätze zu den Häusern

Die städtebauliche Qualität einer solchen baulichen Lösung mit maximal sechs einzelnen Stellplatz- und Garagenanlagen ist eher gering. Der Charakter des Gebietes wird sehr stark durch die Stellplätze und Garagen bestimmt. Das Stellplatzangebot erreicht bestenfalls das bauordnungsrechtlich erforderliche Minimum, ein darüber hinaus gehendes Angebot ist kaum realisierbar. Dementsprechend entsteht ein er-

höherer Parkraumbedarf für Besucher und Zweitfahrzeuge der Bewohner im öffentlichen Straßenraum. Es kann eine gute bis sehr gute Benutzungsqualität und Barrierefreiheit der Stellplätze mit der direkten Zuordnung zu den Treppenhäusern und entsprechend kurzen Wegen erreicht werden. Die Eingriffsintensität ist eher hoch, das nach der BauNVO zulässige Maximum der Versiegelung muss ggfs. genutzt werden. Bei einer Anordnung von Stellplätzen und Garagen im nordwestlichen, tiefer gelegenen Teil des Grundstückes ist davon auszugehen, dass diese im Starkregenfall überflutet werden. Eine Anhebung des Geländes bietet hier keine geeignete Lösung, weil sie den Wasserabfluss zum Hechtgraben behindern würde. Der Nachbartschutz ist hinreichend berücksichtigt, insbesondere ist nicht mit unzumutbaren Störungen durch Lärm und Abgase im Sinne des Rücksichtnahmegebots aus § 15 Abs. 1 BauNVO zu rechnen.

b) Zentrale, oberirdische Anlage eines Garagen- und Stellplatzhofes

Die städtebauliche und verkehrliche Qualität, die Eingriffswirkung und die Berücksichtigung nachbarschützender Belange stellen sich nicht wesentlich anders dar als bei der unter lit. a) erörterten Lösung. Die Benutzungsqualität ist schlechter, weil größere Wegelängen zwischen den Treppenhäusern und den Stellplätzen zurück zu legen sind.

c) Tiefgarage(n) als zentrale, auf kurzem Wege an die öffentliche Erschließung angebundene Anlage(n)

Mit einer oder mehreren Tiefgaragen kann eine deutlich höhere städtebauliche Qualität als mit den unter lit. a) und b) dargestellten, rein oberirdischen Anlagen erreicht werden. Allerdings stellt sich die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum mit einer direkten Orientierung der Zufahrt und der Rampe zur Straße gestalterisch problematisch dar. Insbesondere die Stellungnahmen des Gestaltungsbeirates zum Planungsvorhaben sind in dieser Hinsicht deutlich ablehnend (vgl. hierzu unten Nr. II. b), 3. Anstrich). Das Stellplatzangebot kann höher ausfallen als bei den rein oberirdischen Lösungen, weil die Tiefgaragen teilweise unter die Gebäude geschoben werden können. Hierdurch können zusätzliche Stellplätze angeboten werden, ohne dass deswegen der Versiegelungsgrad des Grundstückes über das zulässige Maß hinaus erhöht werden muss. Eine gute Benutzungsqualität und insbesondere die Barrierefreiheit können dann gewährleistet werden, wenn aus der Tiefgarage bzw. aus den Tiefgaragen Treppenhäuser jeweils direkt erreichbar sind. Die Eingriffswirkung ist deutlich geringer als bei den oberirdischen Anlagen, wenn die Tiefgaragen ganz oder teilweise unter den Gebäuden liegen (Minderung des Versiegelungsgrades) und die nicht überbauten Oberflächen wirksam begrünt werden.

Zusammenfassung zu I.

Nach der oben dargestellten Abwägung ist die Unterbringung der Stellplätze vorwiegend in einer zentralen Tiefgarage die städtebaulich beste mögliche Lösung. Die Tiefgarage kann durch einzelne dezentral angeordnete Stellplätze und Garagen ergänzt werden.

II. Lage und Verlauf der Zufahrten

Für die Alternativenprüfung der Zufahrtslösungen wird aus den oben dargelegten Gründen von einer Unterbringung der Stellplätze vorwiegend in einer zentralen Tiefgarage ausgegangen. Für die Anordnung der dafür erforderlichen Hauptzufahrt bestehen grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- a) Vom Heideweg, westlich der Bebauung, dann nördlich der ersten Bautiefe in (süd-)östlicher Richtung zwischen den Gebäuden geführt

Die städtebauliche Qualität einer solchen Lösung bleibt gering, weil die Zufahrt die Freiflächen zwischen den Häusern zerschneidet. Für eine Tiefgarage muss entsprechend die Rampe nach Nordwesten zum Hechtgraben orientiert sein und liegt zwischen den Häusern, südwestlich des Hauses 6. Die nach Südwesten orientierten Fenster, Balkone und Terrassen des Hauses 6 verlieren dadurch an Wohnwert. Wesentliche Nachteile bezüglich der verkehrlichen Benutzungsqualität und der Größenordnung der Versiegelung hat die Lösung nicht.

- b) Wie oben stehend, jedoch zunächst parallel zum Hechtgraben bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze geführt, dann nach (Süd-)Osten abbiegend

Mit dieser Lösung lassen sich die oben dargestellten Nachteile für den Wohnwert des Hauses 6 teilweise vermeiden. Die Zufahrt führt zwar nordwestlich, nordöstlich und südöstlich um das Haus herum, zumindest die wichtige Südwestseite bleibt aber von Verkehr frei. Die nordöstlich angrenzende Bebauung wird nicht durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Tiefgarage tangiert. Wesentliche Nachteile hat die Lösung jedoch bezüglich der verkehrlichen Benutzungsqualität für die Mieter und der Größenordnung der Versiegelung. Die verkehrliche Benutzungsqualität wird schlichtweg dadurch eingeschränkt, dass größere Wegelängen gefahren werden müssen, als sie bei jeder anderen Zuwegungslösung erforderlich wären. Dies führt im Übrigen auch zu einer Erhöhung der Emissionen, wobei dies allerdings bezüglich der Schallemissionen unerheblich ist, weil die Orientierungswerte zur DIN 18005 nicht überschritten werden. Auch der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück ist höher als bei allen anderen Zufahrtslösungen.

- c) Tiefgaragenrampe mit direkter Anbindung an den öffentlichen Straßenraum am Heideweg, oder Grundstückszufahrt am Heideweg, zwischen den Häusern geführt

Diese Lösung stellt sich bezüglich der verkehrlichen Benutzungsqualität und des Flächenverbrauchs eher günstig dar. Es werden kurze Wege gewährleistet und es muss relativ wenig Fläche versiegelt werden. Bei einer Tiefgaragenrampe mit direkter Anbindung an die Straße sind allerdings erhebliche städtebauliche Nachteile festzustellen. Die Rampenöffnung wirkt hier unweigerlich als „Schlund“, der zum Straßenraum hin geöffnet ist. Eine solche Lösung führt angesichts der bisher in der Umgebung vorhandenen Struktur zu einer städtebaulich unerwünschten Fremdkörperwirkung der Tiefgaragenrampe, eben weil sie unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angebunden ist. Ein Zurückversetzen der Rampe ist an dieser Stelle nur möglich, wenn die Zufahrt über die Tiefgarage hinweg geführt wird. Hierzu müsste zunächst eine Rampe angelegt werden, um den Höhenunterschied zwischen dem Heideweg und der Oberfläche der Tiefgarage zu überwinden. Anschließend müsste die eigentliche Tiefgaragenrampe länger ausgeführt werden als bei einer Anbindung an das vorhandene Geländeniveau, weil sie einen größeren Höhenunterschied bewältigen muss. Dies führt insgesamt zu einem

erhöhten Aufwand und einer gestalterisch ungünstigen Lösung. Diese Problematik ist bei einer ebenerdigen Zufahrt zwischen den Häusern, mit einer Anlage oberirdischer Stellplätze nicht im selben Maße gegeben. Durchaus nachteilig kann für die geplante Bebauung die Schallimmissionssituation sein. Hier kann, unter anderem aufgrund von Mehrfachreflexionen, von ca. 1,0 – 1,3 dB(A) ungünstigeren Schallimmissionspegeln an der geplanten Bebauung ausgegangen werden, als bei einer Zufahrtslösung am Rand der geplanten Bebauung. Während die Orientierungswerte zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei letzterer Lösung für die geplante Bebauung um max. 0,3 dB(A) überschritten werden¹⁸, sind sie bei der Zufahrtslösung zwischen den Gebäuden voraussichtlich deutlich höher, um mehr als 1 dB(A) überschritten¹⁹. Diese Schlussfolgerung ergibt sich aus einem Vergleich der Schallgutachten zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplanes bezüglich der Immissionsorte 05, 06 und 07 am Heideweg. Die oben aufgeführten Nachteile sollten im Interesse der künftigen Bewohner vermieden werden.

- d) Tiefgaragenrampe mit direkter Anbindung an den öffentlichen Straßenraum an der Straße „Am Waldrand“, oder dort angebundene Grundstückszufahrt, mittig zwischen den Häusern 4 und 5 geführt

Der Erhalt des für das Straßenbild prägenden Baumbestandes spricht grundsätzlich gegen eine Anbindung an dieser Stelle. Es müsste eine besonders wertvolle Eiche geopfert werden, um den Raum für eine Zufahrt frei zu machen. Dies ist im Hinblick darauf, dass andere Zufahrtslösungen möglich sind, ein nicht zu vertretender Eingriff. Zudem gelten die zum ersten Anstrich dargelegten Ausführungen bezüglich einer Beeinträchtigung des Wohnwertes der geplanten Bebauung bei einer Verbauung der Südwestseite mit einer Rampe und / oder einer Zufahrt hier sinngemäß für das Haus 5.

- e) Anbindung an die Straße „Am Waldrand“ an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, Lage der Tiefgaragenrampe mittig auf dem Grundstück

Städtebaulich hat diese Lösung keine wesentlichen Nachteile für die geplante Bebauung. Die Zufahrt führt zunächst auf der nordöstlichen Eingangsseite entlang des Hauses 5 und schwenkt dann in Richtung Südwesten. Die Tiefgaragenrampe liegt in Nordost-Ausrichtung zwischen den Häusern 5 und 6. Sie beeinträchtigt damit die Südwestlage der Häuser nicht. Verkehrlich führt die dargestellte Lösung zu größeren Wegelängen als eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum. Dies führt auch zu einer Erhöhung der Emissionen, wobei dies allerdings bezüglich der Schallemissionen unerheblich ist, weil die Orientierungswerte zur DIN 18005 nicht überschritten werden. Der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück ist höher als bei einer direkten Anbindung an den öffentlichen Raum, bleibt aber dennoch insgesamt deutlich unterhalb des zulässigen Höchstwertes der BauNVO von 60%. Es ergeben sich keine unzumutbaren Nachteile für die Nachbarbebauung. Insbesondere werden keine Schallbelastungen erreicht, die zu einer Überschreitung der hier maßgeblichen Orientierungswerte zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts führen. Auch die Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden unterschritten, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

¹⁸ goritzka akustik, Schalltechnisches Gutachten Nr. 3484-E3/15, Leipzig, März 2015, S. 22

¹⁹ A.a.O., S. 20

III. Zusammenfassung

Die gewählte Lösung verbindet eine zentrale Tiefgarage, die indirekt an die öffentliche Verkehrserschließung angebunden wird, mit zwei dezentralen Stellplatzanlagen. Die Tiefgarage für vier Häuser wird indirekt über eine grundstücksinterne Zuwegung an die Straße „Am Waldrand“ angebunden. Diese Lösung vermeidet somit die städtebaulich ungünstige direkte Orientierung des Tores und der Rampe zum öffentlichen Straßenraum. Die Anzahl der ergänzenden oberirdischen Stellplätze bleibt im ortsüblichen Rahmen und ist somit städtebaulich verträglich. Das Stellplatzangebot von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit dient der Vermeidung eines erhöhten Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum und berücksichtigt damit sowohl verkehrliche als auch nachbarschützende Belange. Durch die Ergänzung der Tiefgarage mit zwei dezentralen Stellplatzanlagen kann eine gute Benutzungsqualität der Stellplätze mit kurzen Wegen zu den Treppenhäusern auch dort erreicht werden, wo eine direkte Anbindung der Tiefgarage nicht erfolgt. Durch die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird die Eingriffswirkung der Grundstückserschließung gering gehalten. Durch die Anordnung der Tiefgaragenrampe mittig auf dem Baugrundstück ist diese wesentliche Schallquelle ohne signifikante Wirkung auf die Nachbarbebauung. Durch die dezentrale Anordnung der oberirdischen Stellplätze an zwei Standorten wird eine Konzentration möglicher Störlwirkungen auf einzelne, benachbarte Grundstücke vermieden. Die gewählte Zufahrtslösung erzeugt gemäß dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan²⁰ nachweislich keine unzumutbaren Störungen. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand bzw. der Integration des Schallschutzes in die Konstruktion der Garagen/ Carports an der nordöstlichen Grundstücksgrenze werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50/35 dB(A) an der Nachbarbebauung unterschritten. Diese Orientierungswerte stellen den normativ festgelegten größtmöglichen Schallschutzanspruch für eine Wohnnutzung dar.

7. Ergebnisse der Beteiligungen

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 Dörlaus 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 Dörlaus zu stark verändern würde und darüber hinaus ein Präzedenzfall für weitere Veränderungen, vor allem Nachverdichtungen durch Hinterlandbebauung, geschaffen wird.

²⁰ goritzka akustik, Schalltechnisches Gutachten Nr. 3484-E3/15, Leipzig, März 2015

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 Hechtgraben zusätzliches Regenwasser nicht mehr aufnehmen kann, und dass 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 rein wirtschaftliche Interessen unterstellt, die zu Lasten der umgebenden Eigentümer und Bewohner gehen.

In einigen Stellungnahmen wird der Wunsch nach einer direkteren Mitarbeit an der Erarbeitung des Bebauungsplanes geäußert.

Unter Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung gegenüber dem Vorentwurf überarbeitet und ein Entwurf erstellt, der zutreffende Hinweise aufgenommen hat.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Aufstellungsbeschluss und dem städtebaulichen Zielkonzept. Damit wird vorwiegend die Wohnnutzung zugelassen, so wie es der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, wie zum Beispiel einer Arztpraxis, soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Nicht störende Handwerksnutzungen in diesem Sinne sind zum Beispiel ein kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk. Auch für freie Berufe nach § 13 BauNVO, wie zum Beispiel die Arztpraxis, ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich. In allgemeinen Wohngebieten sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie mit dem Wohnen verträglich sind. Die Zulässigkeit wird im Hinblick auf diese vorstehend genannten Anlagen durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, da diese Nutzungsarten auch nachträglich in der Regel problemlos in eine Wohnnutzung eingefügt werden können. Bezüglich der Anlagen für sportliche Zwecke muss jedoch ein Ausschluss erfolgen, der nachfolgend begründet wird.

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1.1:

„Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.“

Dies dient der Gewährleistung der Wohnruhe für die bestehende und die geplante Bebauung, da Sportanlagen, auch durch den motorisierten Zu- und Abgangsverkehr, schnell einen erheblichen Störgrad erreichen können, und diese häufig auch innerhalb der Ruhezeiten und an Wochenenden betrieben werden. Zudem sind Anlagen für sportliche Zwecke in der Umgebung derzeit nicht vorhanden und auch durch ihren Flächenbedarf für die Prägung durch die Eigenart der näheren Umgebung atypisch.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2:

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung und somit nicht zulässig.“

Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel, der Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes, entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt. Die Verkehrsmengen bleiben durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 16-18 BauNVO durch die Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

a) Grundflächenzahl

Für das Baugebiet wird eine aufgelockerte, nicht zu dichte Baustruktur einer vorstädtischen Siedlung angestrebt. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist neben der Festsetzung der Bauweise auch die Begrenzung des Überbauungsgrades der Grundstücke von Bedeutung. Auch aus Gründen des Bodenschutzes und der Verringerung des Niederschlagswasserabflusses im Hinblick auf die begrenzte mögliche Ableitmenge ist es erforderlich, die zulässige Grundfläche auf das städtebaulich erforderliche Maß zu begrenzen. Dies erfolgt mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4, die den Höchstwert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete darstellt. In der zulässigen Grundfläche sind die Wohngebäude und die Tiefgarage enthalten.

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.“

Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke mit den vorgenannten Anlagen erreicht entsprechend dieser Festsetzung, die der Systematik des § 19 Abs. 4 BauNVO folgt, einen Wert von 0,1 (25 % von 0,4). Der Gesamtversiegelungsgrad wird damit auf 0,5 begrenzt und bleibt somit unterhalb der nach § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,6.

Bei der Tiefgarage ist mit der Textfestsetzung Nr. 8.1.1 eine Begrünung von mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überstellten Teilflächen festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen dieses Baukörpers sowohl gestalterisch/ optisch, als auch im Hinblick auf den Wasserabfluss und das Kleinklima im Vergleich mit einer nicht begrüneten Fläche nochmals deutlich minimiert.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) wird in der Planzeichnung wie folgt differenziert, gemäß der vorhandenen Geländebezüge für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt:

- Oberhalb der Höhenlage von 90,20 m über NHN als Bezugshöhe für die überbaubare Fläche mit Zulässigkeit der Tiefgarage am Heideweg: Diese Bezugshöhe nimmt die vorhandene Höhenlage der angrenzenden Straßen im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes von 90,19 m ü. NHN auf. Nach Nordwesten fällt die Höhe der angrenzenden Straße auf Bestandshöhen von 89,84 (südwestlicher Eckpunkt der Grenze), nach Nordosten auf ca. 88,60 m. Die Differenz von ca. 40 cm entlang des Heideweges ist durch die Modellierung des Geländes ohne besonderen Aufwand ausgleichbar.

- Oberhalb der Höhenlage von 88,9 m über NHN für die nordöstliche überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude Nr. 5) und oberhalb 88,0 m ü. NHN für die nordwestliche überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude Nr. 6): Diese Absenkung der Bezugshöhen entspricht dem vorhandenen Geländeverlauf. Sie wird durch die Verlagerung der Tiefgarage ermöglicht, die im Vorentwurf noch in der Mitte des Grundstücks, in dem nach den vorhandenen Geländehöhen tiefer liegenden Bereich vorgesehen war. Die Tiefgarage ist jetzt am Heideweg und nicht mehr in der Mitte des Grundstücks vorgesehen. Die Höhendifferenz zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen beträgt hier noch jeweils ca. 40 cm. Sie ist durch die Geländemodellierung auf dem Grundstück problemlos ausgleichbar, so dass keinerlei Böschungen oder Stützwände an den nördlichen Grundstücksgrenzen erforderlich werden.

Die Differenzierung der Bezugshöhen aus den vorgenannten Gründen erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 mit folgendem Wortlaut: „Jede in der Planzeichnung gemäß § 18 Abs. 1 bestimmte Bezugshöhe in Meter (m) über NHN gilt jeweils nur für die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer sie im Plan eingetragen ist.“

Für die dreigeschossigen Bauteile wird in der Planzeichnung jeweils eine maximale Höhe der baulichen Anlagen „H max“ von 9,80 m über der festgesetzten Bezugshöhe vorgesehen. Bei der Bemessung dieser Höhenfestsetzung wird davon ausgegangen, dass, wie auch im Systemschnitt der städtebaulichen Planung dargestellt, die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal auf dem Niveau der Bezugshöhe liegt. Bei drei Geschossen beträgt die Bruttogeschosshöhe rechnerisch 2,90 m, zuzüglich 1,00 m Brüstungshöhe für eventuelle Dachterrassen und 10 cm Maßtoleranz.

Für die zweigeschossigen Bauteile beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen über der Bezugshöhe gemäß Planeintrag 6,80 m. Somit sind zwei Geschosse mit je 2,90 m Bruttogeschosshöhe, zuzüglich 1,00 m Brüstungshöhe möglich. Diese niedrigeren, zweigeschossigen Bauteile werden gemäß dem städtebaulichen Konzept (Nr. 6.1.2) am Heideweg angeordnet. Damit ist der straßenseitige Randbereich in der Höhenentwicklung so begrenzt, dass keine störenden Einflüsse auf die Umgebung durch Verschattung und ein zu massives Erscheinungsbild von der Bebauung ausgehen.

Die maximal zulässige Höhe, ohne technische Aufbauten, beträgt wie oben dargelegt $90,20 + 9,80 = 100,00$ m über NHN. Die maximal vorhandene Höhe in der Umgebung beträgt 104,40 m über NHN (Firsthöhe der Wohnhäuser Heideweg 1 und Ecke Heideweg/ Otto-Kanning-Straße). Die zulässige Gebäudehöhe unterschreitet somit deutlich die im Bestand vorhandene und bei einer Beurteilung nach der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB maßgebliche Höhe. Der geplante Wert von 100,00 m liegt auch unterhalb der Firsthöhe des vorhandenen Hauses Heideweg 1, die 102,40 m ü. NHN beträgt.

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile über die Dachoberflächen hinaus ragen. Dies können zum Beispiel Be- und Entlüftungsrohre oder Sonnenkollektoren sein. Diese untergeordneten Bauteile sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung zumeist nur von geringer Wirkung. Daher wird als Ausnahme zugelassen, dass diese untergeordneten Bauteile über die festgesetzte Höhe hinausgehen dürfen. Dies wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 im Bebauungsplan festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

„Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB darf das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sowie durch haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen um bis zu 2 m überschritten werden.“

Diese Festsetzung eröffnet einerseits die bautechnisch ggfs. notwendigen Gestaltungsmöglichkeiten. Andererseits werden die Höhe und die Art der Dachaufbauten eindeutig begrenzt, sodass kein städtebaulich störendes Übermaß an solchen Aufbauten entstehen kann. Da eine Entscheidung im Einzelfall dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten werden soll, um eine mögliche Störfunktion der überschreitenden Bauteile abschließend prüfen zu können, werden die vorgenannten Überschreitungen lediglich als Ausnahmen und nicht allgemein zugelassen.

8.1.3 Bauweise

Rechtsgrundlage der Festsetzung ist § 22 BauNVO. Die Stellung der Gebäude und ihre Abstände werden vollständig durch die überbaubaren Grundstücksflächen definiert (s. nachfolgend Nr. 8.1.4). Es muss außerdem durch die Festsetzungen berücksichtigt werden, dass die unter den vier südlichen Gebäuden vorgesehene Tiefgarage diese Gebäude bauordnungsrechtlich zu einem zusammenhängenden Baukörper verbindet. Dieser Baukörper hat, nur auf der Ebene des Untergeschosses mit der Tiefgarage, eine Länge von über 50 m und entspricht damit nicht der offenen Bauweise.

Deshalb wird die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Diese wird durch die folgende textliche Festsetzung definiert:

Textliche Festsetzung Nr. 3.3:

„Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in der abweichenden Bauweise „a“ mit einer Länge bis zu 70 m zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch für die abweichende Bauweise.“

Aufgrund der gegliederten Höhenfestsetzungen und der baukörperbezogen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (s. unten Nr. 8.1.4) kommt die abweichende Bauweise nur für die Tiefgarage zum Tragen. Da diese einschließlich der Erdüberdeckung nur maximal 1,10 m über das angrenzende Straßenniveau des Heideweges hinaus ragt und somit nur als erdüberdeckter und begrünter Sockel der Bebauung wirkt, hat die Längenausdehnung der Tiefgarage keine städtebaulich störende Wirkung.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt.

Diese sind als einzelne überbaubare Flächen für jeden nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baukörper festgesetzt. Damit wird in dem städtebaulich sensiblen Plangebiet sichergestellt, dass die Anordnung der Baukörper auch tatsächlich nach dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, erfolgen muss. Die Zulassung größerer Abweichungen, etwa durch die Festsetzung einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche, wäre hier aufgrund der sensiblen Situation am Waldrand nicht angemessen.

Die Längen und Breiten sind so bemessen, dass innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen eine geringe Variabilität für die einzelnen Gebäude besteht. Die Maße sind jeweils mit einer Toleranz von ca. 1,00 m zu den gegenwärtigen Baukörpermaßen der Vorplanung festgesetzt, sodass Änderungen in einem geringen Umfang möglich bleiben.

Der Verlauf der Baugrenzen folgt mit seiner Staffelung näherungsweise dem Straßenverlauf und passt sich somit der Umgebung an.

Die Abschnitte der Baugrenzen, an denen Terrassen diese überschreiten dürfen, werden zeichnerisch in geometrisch eindeutiger Weise festgesetzt (s. dazu weitergehend den nachfolgenden Abschnitt).

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 3.1:

„Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen an deren zeichnerisch entsprechend festgesetzten Teilabschnitten jeweils einmal je Teilabschnitt in einer Breite von bis zu insgesamt 6 m je Teilabschnitt und einer Tiefe von bis zu 3 m überschreiten.“

Diese Festsetzung ist notwendig, da Terrassen rechtlich keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sondern Bestandteil des Hauptgebäudes sind. Terrassen haben zugleich aber nicht die baulichen Auswirkungen wie die Gebäude selbst. Daher ist es städtebaulich verträglich, wenn diese auch außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks errichtet werden können. Zu den öffentlichen Straßen hin ist eine durchgehend gärtnerisch gestaltete Fläche städtebaulich notwendig, um zwischen Bebauung und Straße/Waldgebiet einen Übergang zu schaffen. Hier würden Terrassen störend wirken und werden nicht zugelassen. Maßliche Begrenzungen auf übliche Maße von Terrassen (bei 2 Terrassen je Gebäude gemäß der Festsetzung 3 x 3 m je Terrasse) sind notwendig, um ein Übermaß an zusätzlicher Versiegelung und Überbauung der Freiflächen zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

„Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die folgenden untergeordneten Gebäudeteile die vorderen, straßenseitigen Baugrenzen überschreiten:

- vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m beträgt,
- Vorbauten, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
 - b) nicht mehr als 0,5 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.“

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist in dem gemäß § 6 Abs. 6 BauO LSA festgelegten, auch für die Berücksichtigung der Abstandsflächen unbedenklichen Rahmen zulässig. Diese Festsetzung verleiht angemessene gestalterische Spielräume bei der Bauausführung. Da in der BauNVO weder die Art der Gebäudeteile noch das Maß geregelt sind, wird im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung auf die Regelungen der Landesbauordnung zurückgegriffen.

8.1.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie die §§ 12 und 23 BauNVO.

Die Fläche für die Tiefgarage wird in der Planzeichnung gemäß dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, festgesetzt. Ihre Breite ermöglicht eine beidseitige Anordnung von Senkrechtparkständen an einer mittig gelegenen Fahrgasse. Die Lage der Tiefgarage unmittelbar unter den Gebäuden ergibt nordöstlich davon einen zusammenhängenden, nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grünraum zwischen den überbaubaren Flächen. Dieser ist aufgrund der baulichen Dichte städtebaulich erforderlich. Die Festsetzung ordnet die Tiefgarage unter den am Heideweg liegenden Wohngebäuden an und vermeidet somit eine großräumige Unterbauung der Freiflächen auf dem Grundstück. Weiteres wird textlich wie folgt festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO sind Tiefgaragen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Garagen gelten als Tiefgaragen, sofern ihre Deckenoberkante, einschließlich der Substratüberdeckung der Begrünung, nicht mehr als 0,5 m über die festgesetzte Bezugshöhe von 90,2 m über NHN hinaus ragt.“

Textliche Festsetzung Nr. 4.2:

„Oberirdische Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Planeintrag „St“. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Planeintrag „Ga, Cp“.“

Die letztere Festsetzung beschränkt somit die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf den Bereich nördlich der Zufahrt und die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die Andienung der Arztpraxis am westlichen Rand des Plangebietes. Am nordöstlichen Rand des Gebietes werden oberirdische Garagen oder Carports eingeordnet, da für die Wohnungen in den beiden nördlichen Wohngebäuden kein direkter Zugang zur Tiefgarage geschaffen werden kann. Hier sind oberirdische Parkmöglichkeiten in kurzer Entfernung zum Hauseingang mit dem Ziel erforderlich, die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Diese sollen eine näherungsweise gleiche Qualität aufweisen wie die Stellplätze in der Tiefgarage und werden deshalb nicht als einfache nicht überdachte Stellplätze, sondern in Garagen oder Carports vorgesehen.

Die Notwendigkeit des sonst weitgehenden Ausschlusses oberirdischer Stellplätze und Garagen ergibt sich grundsätzlich aus der sensiblen Situation am Waldrand. Die Stellplätze könnten angesichts der Anzahl von insgesamt 65 einen Störfaktor darstellen, der sowohl für die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung erheblich wäre, wenn sie vollständig oberirdisch errichtet würden.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB werden zeichnerisch zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Hiermit wird aus den oben bereits dargelegten städtebaulichen Gründen ergänzend sichergestellt, dass keine zusätzlichen, städtebaulich beeinträchtigenden Zufahrten entstehen. Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung gilt die Einschränkung nicht für Feuerwehr- und Rettungswege. Notwendige reine Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind somit auch außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig.

8.1.6 Nebenanlagen

Nebengebäude wie Gartenhäuser, Unterstände und sonstige Überdachungen stellen sich im baulichen Zusammenhang einer zusammenhängend geplanten Wohnanlage als städtebaulich störend dar, wenn sie ungeordnet an beliebiger Stelle errichtet werden. Um dies zu vermeiden, wird folgendes gemäß § 14 BauNVO textlich festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„Gemäß § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 25/2013, S. 440) sind, oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) „Ga, Cp“ zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne des Satzes 1 sind ferner für die Ausstattung von Spielplätzen im gesamten Baugebiet zulässig.“

Damit wird eine städtebaulich störende Überbauung der Freiflächen und ein Übermaß an Nebengebäuden verhindert. Nebengebäude sind jedoch innerhalb der Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) „Ga, Cp“, die am nordöstlichen Rand des Plangebietes liegt, zulässig. Hier sieht das Bebauungskonzept als Ergänzung der Garagen/ Carports Abstellräume vor, die als Kellerersatz für die angrenzenden Häuser 5 und 6 dienen. Außerdem sind Nebengebäude für die Ausstattung des Spielplatzes zulässig, da dieser eine sozial erforderliche Nebenanlage ist, für deren Ausstattung keine engen Einschränkungen gelten dürfen. Ein Spielhaus oder eine Überdachung eines Sitzplatzes am Spielplatz sollen zulässig bleiben.

8.1.7 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung Nr. 6.1:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die als Gewässerrandstreifen eingetragene Fläche zusätzlich für folgende Maßnahmen festgesetzt:

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind drei Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Gewässerrandstreifen ist ansonsten mit zertifiziertem Wildpflanzensaatgut aus mitteldeutscher Herkunft zu einer geschlossenen, standortgerechten, feuchten Hochstaudenflur zu entwickeln.“

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist der 5 m breite Gewässerrandstreifen des Hechtgrabens von Bebauung frei zu halten. Um die ökologische Bedeutung des Gewässerrandstreifens zu verbessern, und als Teil des Eingriffsausgleichs im Bebauungsplan, werden die oben genannten Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens festgesetzt. Die Verwendung von zertifiziertem Saatgut wird festgesetzt, weil das naturschutzfachliche Ziel die Entwicklung einer Vegetation aus heimischen und standortgerechten Arten ist. Bei zertifiziertem Saatgut ist die entsprechende Artenzusammensetzung sichergestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für das aus dem Baugebiet in den Hechtgraben abzuleitenden Regenwasser eine Einleitmenge von höchstens 20 Liter/ Sekunde festgesetzt.“

Mit dieser Begrenzung entsteht gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzliche Einleitmenge in den Hechtgraben. Dies dient dem Schutz des bestehenden Gewässerzustandes. Das Fließgewässer ist als Teil des Naturhaushaltes in der räumlichen Nähe des FFH-Gebietes der Dölauer Heide von hoher Bedeutung als potentieller Lebensraum zahlreicher

Arten, die auf diesen Lebensraumtyp angewiesen sind. Es ist daher geboten, das bestehende Gewässer nicht durch Erhöhungen der Einleitmenge hydraulischen Veränderungen auszusetzen, die Einfluss auf die Lebensraumqualität haben können. Die Begrenzung der Einleitmenge ist hierzu als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass bei der Errichtung der Gebäude im Plangebiet insgesamt 20 Bereiche mit Hangplatzmöglichkeiten für Fledermäuse bei der Traufblechgestaltung zu schaffen sind. Die Bereiche mit Hangplatzmöglichkeiten sind dauerhaft zu erhalten und vor Störungen und Eingriffen zu schützen.“

Die Festsetzung sichert planungsrechtlich die Umsetzung der in der artenschutzfachlichen Prüfung²¹ als notwendig festgestellten Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kohärenz eines Fledermaushabitates im Zuge der Neubebauung des Plangebietes. Weitere diesbezügliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden mit der Einrichtung von Fledermauskästen in der Dölauer Heide²² und der Öffnung eines Dachbodens als Lebensraum für Fledermäuse bereits durchgeführt. Die festgesetzte Maßnahme dient dazu, das Plangebiet, das bis zum Abriss der Bestandsgebäude als Fledermaushabitat diente, nach der Neubebauung wieder als solches zu gestalten.

8.1.8 Festsetzung einer Schallschutzwand

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. In der Planzeichnung wird eine Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Fläche befindet sich nordöstlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt und überdeckt sich teilweise mit den dort befindlichen Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Die zu treffenden Vorkehrungen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wie folgt bestimmt:

- „7. Fläche für Schallschutzanlagen, Festsetzung einer Schallschutzwand
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes textlich festgesetzt:
- a) Auf der gesamten Länge der dementsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB und einer Flächenmasse von mindestens 10 kg/m² zu errichten. Die Mindesthöhe der Schallschutzwand beträgt auf der Nordwestseite 91,40 m ü. NHN und auf der Südostseite 92,10 m ü. NHN, sowie mindestens 3,50 m über der Oberkante der Tiefgaragenzufahrt. Zwischenwerte der NHN-Höhen sind durch lineare Interpolation rechnerisch zu ermitteln.
 - b) Die nach lit. a) zu errichtende Schallschutzwand muss innerhalb der Anteile der festgesetzten Fläche, in denen Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand gebaut werden nicht errichtet werden, wenn die Rückwände der Garagen oder Carports die nach lit. a) geforderte Mindesthöhe der Schallschutzwand erreichen sowie das geforderte resultierende Schalldämmmaß erfüllen.“

²¹ Myotis Halle, Burkhard LEHMANN et. al. : Bebauungsplan Nr. 162, „Wohngebiet am Heideweg“, (...) Artenschutzfachliche Bewertung, Halle, Sept. 2013

²² Myotis Halle: Protokoll zur Anbringung künstlicher Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in der Dölauer Heide (...), Halle, April 2014

Die Stadt Halle verfolgt unabhängig davon, ob diesbezüglich Rechtsansprüche der Anlieger bestehen, das planerische Ziel eines weitgehenden Nachbarschutzes für die unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Grundstücke. Deshalb wird eine Schallschutzwand an der Tiefgaragenzufahrt, die baulich-konstruktiv ggfs. teilweise in die hier zulässigen Garagenbaukörper oder Carports integriert werden kann, festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird die Einhaltung der Orientierungswerte von 50/35 dB(A) tags/nachts für reine Wohngebiete an den benachbarten Wohngebäuden Am Waldrand 1a und 1b, die der Zufahrt am nächsten liegen, planungsrechtlich gesichert. Hierzu wurde ein entsprechender gutachterlicher Nachweis geführt²³. Aus dem vorgenannten Gutachten ist auf Seite 24 zu entnehmen, dass der Orientierungswert für ein Reines Wohngebiet von 35 dB(A) nachts an der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung nur mit einer mindestens 3,50 m hohen Lärmschutzanlage sicher unterschritten wird. Daher wird diese Mindesthöhe für die Lärmschutzanlage festgesetzt. Den Höhenbezug für die demnach zu errichtende Wand bilden hierbei zum einen die unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen an den Enden der parallel zur Grundstücksgrenze vorgesehenen Anlage zuzüglich 3,50 m Höhe der Lärmabschirmung über der Geländeoberkante. Zum anderen wird festgesetzt, dass die Lärmschutzanlage eine Höhe von mindestens 3,50 m über der Oberkante der Tiefgaragenzufahrt haben muss. Die Tiefgaragenzufahrt ist hier die wesentliche Geräuschquelle und kann ggfs. aus bautechnischen Gründen eine Höhenlage oberhalb der Geländehöhe aufweisen. Daher ist die zusätzliche Bestimmung der Mindesthöhe notwendig.

8.1.9 Festsetzungen, die das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen zum Gegenstand haben

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

a) Textliche Festsetzung Nr. 8.1, Begrünung von Tiefgaragen und Dächern:

„8.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die nicht mit Gebäuden überstellten Oberflächen der Tiefgaragen zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen. Dabei sind mindestens 50 % der gemäß Satz 1 zu begrünenden Flächen als Gehölzflächen auszubilden. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Strauch je 2 qm in der Qualität 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, betragen. Für die Begrünung ist eine Substratüberdeckung von mindestens 40 cm Stärke anzulegen.“

8.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die sonstigen Dachflächen der Gebäude jeweils für jedes Gebäude zu mindestens 50 % zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Substratüberdeckung von mindestens 10 cm Stärke anzulegen.“

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich der Eingriffe, die durch die Bebauung und Nutzung entstehen. Die Begrünung der Tiefgarage auf den zwischen den Wohngebäuden liegenden Teilflächen mindestens zur Hälfte ist erforderlich, um einen zusammenhängend erlebbaren Grünraum im Plangebiet zu schaffen und eine Riegelwirkung der Tiefgarage zum Heideweg zu vermeiden.

b) Textliche Festsetzung Nr. 8.2: Begrünung des Grundstücks

„8.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind im Baugebiet, außerhalb der gemäß Nr. 6.1 festgesetzten Fläche, mindestens 9 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mit-

²³ goritzka akustik, Schalltechnisches Gutachten Nr. 3484 E3/15, Februar 2015

tel- bis großkronige Bäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.

- 8.2.2 Die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei sind mindestens 80 % der Summe aller entsprechend festgesetzten Flächen als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2.3 Innerhalb der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB festgesetzten Flächen sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Die heimischen Laubsträucher sind in einer Qualität von mindestens 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bei einer Breite der Fläche von bis zu 3 m einreihig mit höchstens 1,5 m Pflanzabstand vorzunehmen, bei einer größeren Breite in einem Raster von 1,5 x 1,5 m.
- 8.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter zum öffentlichen Raum hin verdeckt anzuordnen oder mit Laubhecken einzugrünen. Müllschränke und sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.“

Baumpflanzungen im Baugebiet tragen zum Ausgleich wesentlich bei, insbesondere auch wegen der teilweise notwendigen Fällung von Bestandsbäumen. Daher wird hier eine städtebaulich mit der Bebauung verträgliche Mindestanzahl im Entwurf des Bebauungsplanes vorgegeben. Insgesamt sechs Bäume sind nicht zum Erhalt festgesetzt, können jedoch aufgrund ihrer Lage und ihres tatsächlichen Zustandes in Abhängigkeit von der Objektplanung der Freianlagen zusätzlich zu den Bäumen erhalten werden, die zum Erhalt festgesetzt sind.

Um einen städtebaulich wirksamen, begrünten Übergang zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum zu schaffen, ist die Anlage einer entsprechend begrünten Fläche unter Nr. 8.2.2 festgesetzt.

Unter Nr. 8.2.3 werden Laubhecken zur Eingrünung der Garagen bzw. Carports festgesetzt. Dies ist notwendig, um das angestrebte durchgrünte Erscheinungsbild des Gebietes auch im Bereich der Garagen bzw. Carports zu sichern.

Die Festsetzung unter Nr. 8.2.4, mit der eine zum öffentlichen Raum verdeckte bzw. eingegrünte Anordnung der Abfallbehälter vorgegeben wird, verfolgt das Ziel, die Erwärmung der Behälter und damit eine mögliche Geruchsbelästigung der Anwohner und Passanten zu verhindern bzw. zumindest zu verringern.

c) Textliche Festsetzung Nr. 8.3: Erhaltung von Bäumen

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB sind die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.“

Die vorhandenen sechs gutachterlich als entsprechend wertvoll eingeschätzten Bäume im Randbereich der Bebauung werden durch diese Festsetzung verbindlich zur Erhaltung vorgeesehen.

8.2 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Gewässerrandstreifen des Hechtgrabens

Nach § 50 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang des Hechtgrabens als Gewässer 2. Ordnung einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

8.3 Hinweis

Externe Maßnahmen zum Ausgleich

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 nicht ausgleichbaren Eingriffe wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eingriffsverursacher gegenüber der Stadt Halle (Saale) für Eingriffe auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 gelegenen Flächen, auf denen diese zulässig werden, zur Durchführung folgender Ausgleichsmaßnahmen auf dem von der Stadt Halle (Saale) bereitgestellten Grundstück in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 11, Flurstück 55:

- Vollständiger Abbruch, Entsiegelung und Entsorgung des beräumten Materials von einer befestigten Fläche in einem Umfang von 1.620 qm sowie
- Anpflanzung einer heimischen, standortgerechten Baum-Strauchhecke aus Laubgehölzen auf einer Fläche von 470 qm.
- Die heimischen Laubsträucher sind in einer Qualität von mindestens 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm, die heimischen Laubbäume in der Qualität Heister, 2 x verpflanzt 100 -150 cm anzupflanzen. Die Anpflanzung der Baum-Strauchhecke soll im Raster von 1,5 m x 1,5 m erfolgen. Das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 zu 5.

9. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Flächenanteil im WA in %
Allgemeines Wohngebiet (WA), davon:	7.978	100,0 %
<i>GRZ 0,4</i>	3.191	40,0 %
<i>Darin gemäß dem gegenwärtigen städtebaulichen Entwurf vorgesehen:</i>		
<i>-Wohngebäude</i>	(1.950)	(24 %)
<i>-Zusätzliche Unterbauung mit Tiefgarage</i>	(625)	(8 %)
<i>-Tiefgaragenzufahrt, Garagen und Stellplätze, anteilig</i>	(616)	(8 %)

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Flächenanteil im WA in %
Zuzüglich 25 % zulässiger Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für sonstige Nebenanlagen wie Fußwege, Spielplatz usw.	798	10,0 %
Unversiegelte Freiflächen / Freianlagen	3.989	50,0 %
Plangebiet	7.978	

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

10.1.1 Tiere, Pflanzen

Durch die geplante Bebauung müssen vorhandene Bäume baubedingt gefällt werden. Teilweise waren auch bereits Baumfällungen zur Verkehrssicherung erforderlich. Ein Baum wurde beseitigt, weil er abgestorben war, zwei weitere Bäume mussten wegen Windbruchgefahr gefällt werden. Insgesamt sechs Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die Baumaßnahmen gehen etwa 1.735 m² ausdauernde Ruderalfluren mit mittlerem Biotopwert und junge Ruderalfluren auf 915 m² mit geringem Biotopwert verloren. Die Eingriffe werden teilweise im Plangebiet und teilweise außerhalb davon ausgeglichen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat zur Durchführung der Abrissmaßnahmen des Altbaubestandes am 17.09.2013 einen Befreiungsbescheid bezüglich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erteilt. Dieser sieht Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse vor, die bis 30.04.2014 realisiert wurden. Hierbei wurden insgesamt 35 Fledermauskästen mit Eignung für die unterschiedlichen, im Plangebiet festgestellten Arten in der Dörlauer Heide angebracht. Ferner wurde ein Dachboden in einem Gebäude der GWG in der Straße „Am Vogelsang“ für Fledermäuse geöffnet. Die vorgenannten Maßnahmen wurden durch die Untere Naturschutzbehörde abgenommen.

An den Neubauten im Plangebiet werden Ersatzquartiere angebracht. Dazu enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 6.3, die dies planungsrechtlich sichert.

Die Untersuchungsergebnisse des Artenschutzgutachtens²⁴ weisen nach, dass Gefährdungen für andere Tierarten als Fledermäuse baubedingt und abrissbedingt nicht zu erwarten sind bzw. zu erwarten waren.

10.1.2 Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind durch die geplanten Baumaßnahmen einer geringfügig höheren Versiegelung als sie bisher vorhanden ist ausgesetzt. Durch die geplante Neubebauung werden Böden auf einer Fläche von max. 3.989 m² bebaut oder anderweitig versiegelt, das sind ca. 600 m² mehr als vor den Abbruchmaßnahmen vorhanden waren. Da eine bisher bereits baulich genutzte Fläche innerhalb der gesetzlich zulässigen Obergrenzen

²⁴ Myotis Halle, Burkhard LEHMANN et. al. : Bebauungsplan Nr. 162, „Wohngebiet am Heideweg“, (...) Artenschutzfachliche Bewertung, Halle, Sept. 2013

des Maßes der baulichen Nutzung neu bebaut werden soll (Maßnahme der Innenentwicklung) ist dies vertretbar. Landwirtschaftlich genutzte, wertvolle Böden und Waldböden sind nicht betroffen.

Zudem wird die zusätzliche Bodenversiegelung im Plangebiet durch die vertraglich gesicherte Entsiegelung einer Fläche von 1.620 m² im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen auf gesamtstädtischer Ebene mehr als ausgeglichen (vgl. auch Nr. 11.3).

10.1.3 Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und Verkehrsflächen soll in Staukanälen oder unterirdischen Rückhaltebecken zurück gehalten und gedrosselt in den Hechtgraben eingeleitet werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und geringer Wasserdurchlässigkeit ist das Plangebiet für die Anlage von Regenwasserversickerungseinrichtungen nicht geeignet. Am Hechtgraben ist der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m von Bebauung freizuhalten. Die Pflege des Grabens obliegt dem Unterhaltungsverband Untere Saale, ein Zutritt muss gewährleistet werden. Die zulässige Ableitung von Regenwasser wird für das gesamte Grundstück auf 20 Liter/ Sekunde begrenzt. Damit entsteht gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzliche Einleitmenge in den Hechtgraben.

10.1.4 Klima, Luft

Bedingt durch den großen mikroklimatischen Einfluss der Heide und die geplante intensive Begrünung des Baugebietes einschließlich umfangreicher Dachbegrünung sind keine erheblichen klimatischen Veränderungen zu erwarten. Geringe, für Baugebiete typische mikroklimatische Veränderungen können beispielsweise durch die Erwärmung der Fassaden eintreten. Die Durchlüftung des Baugebietes ist durch die gewählte Bauform mit Einzelbaukörpern, zwischen denen jeweils unbebaute Bereiche liegen, gewährleistet.

10.1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch den Abbruch der vorhandenen Gebäude und durch den Verlust alter Bäume verändert. Mit der festgesetzten Begrünung und durch die unmittelbare Nähe der Dölauer Heide mit einem verzweigten Wanderwegesystem und die günstigen klimatischen Bedingungen hat die Veränderung aber keine erhebliche Reduzierung des landschaftsästhetischen Wertes und des Erholungspotentiales zur Folge. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit mit der Planung nicht verbunden (zum Ortsbild s. Nr. 10.3).

10.1.6 Mensch

In dem erarbeiteten Schallgutachten wurden die von außen auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung und die von der geplanten Tiefgarage ausgehenden Lärmemissionen untersucht. Bezogen auf den Gewerbe- und Freizeitlärm sind keine schädlichen Umwelteinflüsse an der schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.

Die maßgebliche Immissionsquelle innerhalb des Plangebietes ist der Verkehr. Hierzu enthält das schalltechnische Gutachten²⁵ die entsprechenden ausführlichen Prognosen.

²⁵ goritzka akustik, Schalltechnisches Gutachten Nr. 3484 E3/15, Leipzig, März 2015

Im vorliegenden Fall sind die Orientierungswerte zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 55/45 dB(A) für Verkehrslärm im südlichen Teil des Plangebietes durch die Lärmvorbelastung teilweise überschritten. Diese erreicht an der lautesten Stelle, die sich am Haus 5 vor der Ostfassade befindet, bis zu 56,1/47,4 dB(A) tags/nachts.

Die prognostizierte Belastung liegt tags um 0,5 dB(A) und nachts um 0,4 dB(A) höher als die Vorbelastung und erreicht somit bis zu 56,6 dB(A) tagsüber und 47,8 dB(A) nachts. Die Schallvorbelastung des Plangebietes ist nach der dazu durch das Bundesverwaltungsgericht entwickelten Rechtsprechung (s. unten) nicht so erheblich, dass sie der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entgegensteht.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A)/ 49 dB(A) tags/ nachts sind nicht überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betreffen insgesamt einen räumlichen Bereich mit einer Tiefe von rund 20 m ab der südlichen Plangebietsgrenze am Heideweg, sowie an der Straße „Am Waldrand“ nur die Ostfassade, die unmittelbar zur Straße orientiert ist. In allen anderen Teilen des Plangebietes sind die Orientierungswerte prognostisch eingehalten.

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der planerischen Abwägung, das heißt beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, vorbelastete Bereiche überplant werden und Verkehrswege bereits vorhanden sind. Die Überschreitung der Orientierungswerte hindert jedenfalls dann nicht an der Festsetzung von Wohngebieten, wenn, wie hier gegeben, zugleich Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können, die zu einer Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte, oder zu einem ausreichenden passiven Schallschutz der Innenräume führen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in mehreren Urteilen entschieden, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Baugebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden dürfen, je weiter sie überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Umso mehr hat die Gemeinde aber auch die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238 Rn. 15). Die städtebaulichen Gründe, die für die Wohnbebauung des hier überplanten Gebietes sprechen, sind unter Nr. 6 der Begründung ausgeführt. Von wesentlicher Bedeutung für die Abwägung ist es ferner, dass die Orientierungswerte an keiner Stelle der Umgebung sowie innerhalb des Plangebietes um mehr als 1,9 dB(A) überschritten sind. Das ggfs. abwägungserhebliche Maß einer Überschreitung um 3 dB(A) oder mehr wird nicht erreicht.

Die Planung entspricht insgesamt den durch die Rechtsprechung entwickelten Maßstäben für die Abwägung der Orientierungswerte bezüglich der Vorbelastung des Plangebietes.

Der Plangeltungsbereich wird überwiegend dem Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 zugeordnet. Die dafür maßgebliche Bezugsgröße „maßgeblicher Außenlärmpegel“ wird entsprechend der DIN 4109 wie folgt ermittelt:

- getrennte Berechnung der Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr
- arithmetische Addition von 3 dB auf die jeweiligen Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr
- energetische Addition der Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr als Verkehrsgeräusche
- energetische Addition der Verkehrsgeräusche und des Gewerbelärms zum resultierenden, maßgeblichen Außenlärmpegel im Beurteilungszeitraum tags und nachts

Nach dieser Berechnung liegt der Plangeltungsbereich überwiegend im Lärmpegelbereich II. Nur die Südwestfassaden der Häuser 5 und 6 werden als Lärmpegelbereich I beurteilt. Nach der DIN 4109 gelten im Lärmpegelbereich II die folgenden Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches: 30 dB(A)
- für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)

Im Lärmpegelbereich I gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches ebenfalls 30 dB(A). Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume gelten im Lärmpegelbereich I keine Anforderungen der DIN 4109.

Das demnach stets geforderte Schalldämmmaß für Wohnräume von 30 dB(A) wird in aller Regel bereits durch den Wand- und Dachaufbau erzielt, der nach der Energie-Einsparungsverordnung (EnEV) ohnehin mindestens erforderlich ist. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist deshalb dem Grunde nach nicht erforderlich.

Die Stadt Halle verfolgt unabhängig davon, ob diesbezüglich begründete Rechtsansprüche der Anlieger bestehen, das planerische Ziel eines weitgehenden Nachbarschutzes für die unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Grundstücke. Deshalb wird eine Schallschutzwand an der Tiefgaragenzufahrt, die baulich-konstruktiv ggfs. teilweise in die hier zulässigen Garagenbaukörper oder Carports integriert werden kann, festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird die Einhaltung der Orientierungswerte von 50/35 dB(A) tags/nachts für reine Wohngebiete an den benachbarten Wohngebäuden Am Waldrand 1a und 1b, die der Zufahrt am nächsten liegen, planungsrechtlich gesichert. Hierzu wurde ein entsprechender gutachterlicher Nachweis geführt²⁶.

10.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht dokumentiert. Das Auffinden von archäologischen Funden bei Erdarbeiten kann aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Fundstätten jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Sicherungspflichten gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

10.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 162 um eine Maßnahme, durch die ein erschlossenes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Planung verbessert das Angebot an Mietwohnungen im Stadtteil Dölau. Es hat von daher positive Wirkungen im Wohnungsmarkt. Es wird eine Brachfläche bebaut, die sich als dem Verfall preisgegebene Baulücke beschreiben lässt. Die Fläche stellt in ihrem derzeitigen Zustand einen städtebaulichen Missstand dar. Insgesamt sind somit in mehrfacher Hinsicht positive Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung in Dölau zu erwarten. Negative Entwicklungsaspekte der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Insbesondere steht die Planung im Einklang mit den Entwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), s. Nr. 4.1.5 dieser Begründung.

Perspektivisch trägt die Erhöhung der Einwohnerzahl in Dölau zur Auslastung insbesondere der sozialen Infrastruktur, und damit zu deren Erhalt bei.

²⁶ goritzka akustik, Schalltechnisches Gutachten Nr. 3484 E3/15, Leipzig, März 2015

10.3 Ortsbild

Die vorgesehene Bebauung ergänzt das vorhandene Siedlungsgefüge, das durch bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, sowie Einfamilienhäuser geprägt wird, mit einer maßstäblich angemessenen Bebauung. Diese Bebauung in zeittypischer Architektur verändert das Erscheinungsbild des neu bebauten Bereiches zwar, dies aber nicht in negativ prägender Weise. Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird das Erscheinungsbild des Gebietes positiv beeinflusst. Es soll kein Garagenhof oder Sammelparkplatz mit einer stets sichtbaren Massierung von Fahrzeugen und/ oder wenig ansprechenden Garagengebäuden entstehen. Die Wohnbebauung fügt sich gemäß den Beurteilungsmaßstäben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. hierzu Nr. 6.1.2).

10.4 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind bei einem zu erwartenden zusätzlichen täglichen Aufkommen von 347 Fahrzeugbewegungen insgesamt gering. Die vorhandenen Querschnitte sind somit nach der einschlägigen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geeignet, das Verkehrsaufkommen abzuwickeln (s. dazu auch Nr. 5.3.2).

10.5 Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnungsangebot geschaffen. Dies kommt denjenigen zugute, die in Halle, und speziell in Dörlau, geeigneten Wohnraum zur Miete suchen. Durch die weitere Ansiedlung bzw. den Verbleib von Einwohnern im Stadtgebiet wird auch die Wirtschaftskraft der Stadt Halle gestärkt.

10.6 Familienverträglichkeit

Das Vorhaben wird aufgrund seines generationsübergreifenden Planungsansatzes als familienverträglich eingestuft. Auch die zu erwartenden gesunden Lebensverhältnisse in der Nachbarschaft zu Dörlauer Heide tragen zur Familienverträglichkeit bei. Dies wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit am 08.05.2013 bestätigt.

10.7 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Alle vorhabenbezogenen Kosten übernimmt die GWG Halle-Neustadt mbH. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen. Da durch die Planung nicht die Schaffung neuer städtischer Flächen vorgesehen ist, fallen für die Stadt auch keine Unterhaltungskosten als Folgekosten der Planung an.

11. Planverwirklichung

11.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum des Investors. Dieser beabsichtigt, die Grundstücke zu bebauen. Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

11.2 Kostentragung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Investor. Er wird auch die Kosten des externen Ausgleichs tragen. Für den Haushalt der Stadt Halle (Saale) ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

11.3 Außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Eingriffsgrößen wird ein externer Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, die im Plangebiet zulässig werden, außerhalb des Plangebietes erforderlich. Geeignete Ausgleichsflächen stehen im räumlichen Zusammenhang mit der Bebauung nicht zur Verfügung.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 nicht ausgleichbaren Eingriffe wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eingriffsverursacher gegenüber der Stadt Halle (Saale) für Eingriffe auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 gelegenen Flächen, auf denen diese zulässig werden, zur Durchführung folgender Ausgleichsmaßnahmen auf dem von der Stadt Halle (Saale) bereitgestellten Grundstück in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 11, Flurstück 55:

- Vollständiger Abbruch, Entsiegelung und Entsorgung des beräumten Materials von einer befestigten Fläche in einem Umfang von 1.620 qm sowie
- Anpflanzung einer heimischen, standortgerechten Baum- Strauchhecke aus Laubgehölzen auf einer Fläche von 470 qm.
- Die heimischen Laubsträucher sind in einer Qualität von mindestens 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm, die heimischen Laubbäume in der Qualität Heister, 2 x verpflanzt 100-150 cm anzupflanzen. Die Anpflanzung der Baum-Strauchhecke soll im Raster von 1,5 m x 1,5 m erfolgen. Das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 zu 5.

Eine Festsetzung (Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB) ist nicht möglich, weil die vertragliche Regelung allein zur Sicherung des Ausgleichs genügt (vgl. beispielsweise Battis, Krautzberger, Löhr, BauGB Kommentar, 12. Auflage § 1a Rn 26 und 27) und keine Rechtsgrundlage einer Festsetzung besteht.