

Begleitblatt Geschäftsbereichsbeteiligung

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 122 Reideburg, Wohnbebauung Freiburger Straße -
Aufstellungsbeschluss III/2002/02893

Einreichender Geschäftsbereich: FB Stadtentwicklung und -planung



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2002/02893**
Datum: 05.05.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	11.03.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	08.04.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.05.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 122 Reideburg, Wohnbebauung Freiburger Straße -
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 Reideburg, Wohnbebauung Freiburger Straße.
Der Geltungsbereich wird durch die Schönnewitzer Straße, die Äußere Leipziger Straße, die Dölbauer Straße und die Zwintschönaer Straße begrenzt. Er ist in dem Übersichtsplan, der als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt ist, räumlich bestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung:

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Stadtentwicklung und -planung
Ressort Städtebau

Halle, 26.02.2013

H030bv05.doc

**BEBAUUNGSPLAN NR. 121
- DÖLAU, WOHNGEBIET KIRCHWEG**

**- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Präambel
2. Erläuterungen
3. Übersichtsplan des Geltungsbereiches
4. Planzeichnung (Verkleinerung)
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Lageplan der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches
(Franz-Heyl-Straße, Halle-Süd)

1. Präambel

Das Planungsgebiet mit ca. 2,7 ha Größe liegt in der Gemarkung Dölau, Flur 2, zwischen der Stadtforststraße im Norden, der Elbestraße im Süden und der Salzmünder Straße im Westen.

Innerhalb dieses Bereiches beabsichtigt ein Bauträger, das größte zusammenhängende Grundstück am Kirchweg (östliche Straßenseite) zu erschließen und zu bebauen.

Hierzu wurde zwischen dem Bauträger und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Weitere Eigentümer am Kirchweg und an der Salzmünder Straße sowie der Elbestraße verfolgen ebenfalls konkrete Bauabsichten.

Als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Grundlage für Erschließungsmaßnahmen ist ein Bebauungsplan erforderlich.

2. Erläuterungen

Der unbebaute Bereich beidseits des Kirchweges ist derzeit als Außenbereich einzustufen und nicht erschlossen, da der Kirchweg bisher nicht ausgebaut wurde. Ver- und Entsorgung fehlen vollständig.

Auf den ebenfalls in die Planung einbezogenen, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereichsgrundstücken an der Salzmünder Straße soll der Bebauungsplan dafür sorgen, dass der Bebauungszusammenhang, der im nördlichen Abschnitt der Salzmünder Straße vorhanden ist, fortgesetzt wird.

Zur Sicherung der Erschließungsflächen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Bebauungsplan somit erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet bis auf das Areal im Südosten, das als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen ist, als Wohnbaufläche dar. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche über den bisherigen Standort der Schule hinaus sollte Flächen für eine Erweiterung der Schule sichern, für die kein Bedarf mehr besteht. Eine Änderung des FNP wird wegen der untergeordneten Flächengröße nicht erforderlich.

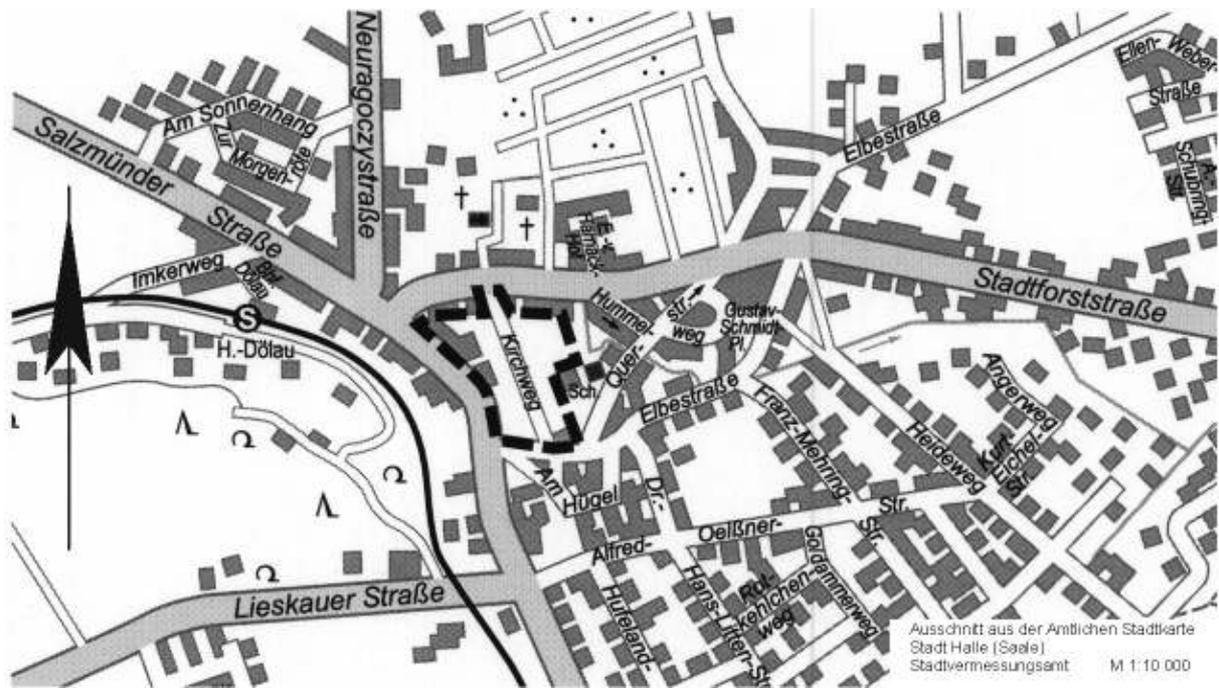
Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der seit 2001 geltenden Fassung aufgestellt. Das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde geprüft. Eine UVP wird nicht erforderlich.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden bereits durchgeführt. Stellungnahmen der Oberen Wasserbehörde und des Staatlichen Amtes für Umweltschutz mit Hinweisen zum Gewässerschutz und zu Lärmschutzmaßnahmen wurden berücksichtigt. Zur Bestimmung der Lärmschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten gefertigt. Stellungnahmen, die der Planung entgegen stehen, sind nicht eingegangen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine der Örtlichkeit angepasste, gering verdichtete ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Ortsbildprägender Baumbestand wird weitestgehend erhalten.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für private Bauvorhaben. Die dazu am Kirchweg notwendigen Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind privat zu finanzieren und durch entsprechende städtebauliche Verträge, insbesondere Erschließungsverträge, abzusichern. Eine zusätzlich erforderliche externe Ausgleichsmaßnahme an der Franz-Heyl-Straße wird gemäß der Kostenerstattungssatzung abgerechnet.

3. **Übersichtsplan des Geltungsbereiches**
M. 1 : 10.000



4. Planzeichnung (Verkleinerung)

5. Textliche Festsetzungen

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 121, Dölau, Wohngebiet Kirchweg, mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Dölau, Wohngebiet Kirchweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA, erlassen:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert mit Ges. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt

(BauO LSA) i. d. F. des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen- Anhalt vom 09.02. 2001 (GVBl. LSA S. 50)

Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 476)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA ,S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (GVBl. LSA, S. 2)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998, (GVBl. LSA, S. 28)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Unzulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahlen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3, 5 und 6 BauNVO)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch

- Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 25 % überschritten werden.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe entspricht der Wandhöhe im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO LSA.

Als Traufhöhe gilt demnach das Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, es wird senkrecht zur Wand gemessen. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Traufhöhe maßgebend, bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

Mindestgrenzen der Traufhöhe dürfen mit untergeordneten Bauteilen, wie beispielsweise Erkern oder Wandvorsprüngen, unterschritten werden.

Obergrenzen der Traufhöhe dürfen ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden.

1.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind und mehr als 30 m³ umbauten Raum umfassen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

1.3.1 Allgemeine Abstandsregel

Garagen sind mit mindestens 7 m Abstand ab den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrechten zu belegenden privaten Erschließungsflächen anzulegen, von denen aus die Zufahrt erfolgt.

1.3.2 Teilgebiete WA 1, 2, 3, 6, 7

Garagen und Stellplätze (einschl. überdachter Stellplätze (Carports)) sind in den vorgenannten Teilgebieten nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

- innerhalb der dafür festgesetzten Flächen

1.3.3 Teilgebiete WA 4, 5, 8, 9

Es ist nur eine Garage je Wohneinheit zulässig.

1.4 Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 3,50 m zulässig.

1.5 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm- Maße $R'w_{res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel bis dB(A):	Erforderlich $R'w_{res}$ des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Aufenthaltsräume
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.5.2 Zusätzlicher passiver Schallschutz

- a) In den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WA 6, sowie im Gebiet WA 9, soweit dort der Lärmpegelbereich III gekennzeichnet ist, wird festgesetzt:

Die Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen vorgesehen sind, sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sie dürfen nur in Einraumwohnungen ausnahmsweise davon abweichend angelegt werden.

Für Schlafräume, deren Außenöffnungen nicht auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gem. DIN 4109 anzubringen. Das resultierende Schalldämmmaß $R'w_{res}$ darf durch die Lüftungsöffnungen nicht gemindert werden.

Als schallabgewandte Gebäudeseite gilt:

- in den Gebieten WA 1 u. WA 5 die Baulinie
- im Gebiet WA 6 die von der Elbestraße abgewandte Gebäuderückseite
- im Gebiet WA 9 die vom Kirchweg abgewandte Gebäuderückseite

- b) In den Teilbaugebieten WA 7, WA 10 und WA 11 wird festgesetzt:

Die Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen

vorgesehen sind, sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sie dürfen nur in Einraumwohnungen ausnahmsweise davon abweichend angelegt werden.

Für alle Aufenthaltsräume, deren Außenöffnungen nicht auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gem. DIN 4109 anzubringen. Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ darf durch die Lüftungsöffnungen nicht gemindert werden.

Als schallabgewandte Gebäudeseiten gelten hierbei die von der Salzmünder Straße abgewandten Gebäuderückseiten.

1.6 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

1.6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzte Gehölze sind vor jeder negativen Einwirkung zu schützen, insbesondere sind Anschüttungen und Abgrabungen im Wurzelraum zu unterlassen. Bei Abgang sind die Gehölze in der Pflanzqualität nach Nr. 1.7.4 zu ersetzen.

Innerhalb zum Erhalt festgesetzter Baumgruppen, sowie bei einer tatsächlichen Lage uneingemessener Bäume in den überbaubaren Grundstücksflächen kann die Entfernung einzelner Bäume ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6.2 Anpflanzung von Bäumen

Zeichnerisch festgesetzte Standorte für Bäume können ausnahmsweise um bis zu 3 Meter verschoben werden.

Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² aufweisen.

1.6.3 Pflanzqualität

Für im Plangeltungsbereich zu pflanzende Bäume ist min. 3 mal versetzte Pflanzware mit einem Stammumfang 16 - 18 cm, für Straßenbäume 18- 20 cm, zu verwenden. Die Einfriedung von Grundstücken ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

1.6.4 Artenfestsetzung

Als Straßenbaum im Kirchweg ist die Baumart „Fraxinus excelsior“ (Gemeine Esche) anzupflanzen.

1.6.5 Freiflächengestaltungsplan

Die Einhaltung der Festsetzungen nach Nr. 1.7.1, 1.7.3 und 1.7.4 ist in den Bauvorlagen mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

1.6.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die folgende Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt sind, vollständig zugeordnet.

Art der Ausgleichsmaßnahme:

Anlegen einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen,
Pflanzqualität mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.

Lagebestimmung:

Die zugeordnete Maßnahme wird auf von der Stadt bereitgestellten Flächen südlich der Franz-Heyl-Straße zwischen der Merseburger Straße im Westen und der Roßbachstraße im Osten vorgenommen.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 90 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Geltung der Festsetzungen über die Hauptfirstrichtung und die Neigung der Hauptdachflächen

Die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung sind nicht auf Nebenanlagen und Garagen anzuwenden. Sie sind ebenfalls nicht auf untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude wie zum Beispiel eingeschossige Anbauten, Vordächer, Zwerchgiebel und Dachgauben anzuwenden.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial von Dächern mit einer Neigung von mehr als 12 Grad sind nur Ziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Die Festsetzung betrifft nicht die Garagen und die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.1.3 Dachaufbauten

Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt 30% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

2.1.4 Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putzfassaden in hellen Farbtönen oder als Klinkerfassaden auszuführen. Andere Materialien sind nur als untergeordnete Gliederungselemente z.B. für Sockel oder Giebel zulässig.

2.1.5 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Höhenversätze der Traufkanten und der Dachfirste beider Doppelhaushälften sind nicht zulässig.

2.2 Freiflächen und Einfriedungen

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von bis zu 5 m ab den Straßenbegrenzungslinien. In den Vorgärten sind Stellplätze und Garagen sowie andere Nebengebäude nicht zulässig. Aufschüttungen dürfen in den Vorgärten die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind nicht als Arbeits- oder Lagerfläche zu verwenden.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen, sowie als Zäune und als Mauern mit einer davor zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Laubhecke zulässig. Die Höhe von Hecken darf in Vorgärten 1,20 m über der Geländeoberfläche nicht übersteigen, soweit nicht in der Planzeichnung etwas anderes bestimmt ist.

Die Höhe von Zäunen und Mauern darf in Vorgärten 1,20 m nicht übersteigen. Einfriedungen sind in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 einheitlich zu gestalten.

2.2.3 Wege

Nicht für die regelmäßige Befahrung mit Kraftfahrzeugen vorgesehene Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3. Hinweise und Kennzeichnungen

3.1 Meldepflicht archäologischer Bodendenkmale

Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten.

3.2 Kennzeichnung Grundwasserstand / Baugrund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Aufgrund des gebietsweise etwa 0,5 m unter Gelände anstehenden Grundwasserspiegels sind entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich.

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3.3 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.07.1998) zu beachten.

3.4 Rettungswege für die Feuerwehr

Außer im Bereich Salzmünder Straße muss der zweite Rettungsweg (§ 17 Abs. 4 BauO LSA) über tragbare Leitern sichergestellt werden. Deshalb darf bei dachliegenden Rettungsfenstern der waagerechte Abstand zwischen Dachtraufe und Fensterbrüstung nicht mehr als 1 m betragen.

6. Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Erfordernis der Planaufstellung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.	<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.	<u>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1	<u>Flächennutzungsplan</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2	<u>Planverfahren</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.	<u>Bestandsaufnahme</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1	<u>Eigentumsverhältnisse</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2	<u>Baulicher Bestand</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3	<u>Natur und Landschaft</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.1	<u>Naturräumliche Einordnung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.2	<u>Bodenverhältnisse</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.3	<u>Wasser</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.4	<u>Klima / Luft</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.5	<u>Arten und Lebensgemeinschaften</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.6	<u>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.7	<u>Schutzgebiete/ -objekte</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4	<u>Verkehrerschließung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.5	<u>Ver- und Entsorgung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.	<u>Planungskonzept</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.1	<u>Städtebauliches Zielkonzept</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.2	<u>Grünordnerisches Zielkonzept</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.3	<u>Verkehrskonzept</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.	<u>Begründung der Festsetzungen</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1	<u>Art, Maß und Umfang der Nutzung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.1	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.2	<u>Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.3	<u>Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.4	<u>Grundstückszufahrten</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.2	<u>Grünordnung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.2.1	<u>Erhalt von Bäumen und Sträuchern</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.2.2	<u>Anpflanzung von Bäumen</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.2.3	<u>Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.3	<u>Verkehrerschließung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.4	<u>Immissionsschutz</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.5	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.5.1	<u>Dächer und Fassaden</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.5.2	<u>Freiflächen</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.	<u>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.	<u>Stadttechnische Erschließung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
9.	<u>Flächenbilanz</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.	<u>Planverwirklichung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.1	<u>Maßnahmen zur Bodenordnung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.2	<u>Kostenschätzung / Kostentragung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.3	<u>Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
11.	<u>Wesentliche Auswirkungen der Planung</u>	..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

Anlage: Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahme (Franz-Heyl-Straße, Halle-Süd)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die Entwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtteil Dörlau durch maßvolle Nachverdichtung. Durch die Schaffung von Angeboten für den Individualwohnbau auf mittlerem bzw. gehobenem Niveau sollen insbesondere Familien mit Kindern im Stadtgebiet gebunden bleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beidseits des Kirchweges ist derzeit zum überwiegenden Teil als Außenbereich einzustufen. Für eine Bebauung ist eine planungsrechtliche Grundlage durch einen Bebauungsplan hier erforderlich.

Auf den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen an der Salzmünder Straße, die derzeit nicht bebaut sind, soll der Bebauungsplan dafür sorgen, dass der Bebauungszusammenhang, der im nördlichen Abschnitt der Salzmünder Straße vorhanden ist, fortgesetzt wird. Die vorhandene Bebauung an der Salzmünder Straße soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünverbindungen durch das Planungsgebiet festschreiben.

Weiterhin ist eine Umstrukturierung erforderlich, weil eine brach liegende Teilfläche, die als Reservefläche für die angrenzende Schule dienen sollte, wegen sinkender Schülerzahlen nicht mehr benötigt wird und einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

Für eine weitere größere Brachfläche liegt zudem ein konkretes Investitionsvorhaben vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit ca. 2,7 ha Größe liegt in der Gemarkung Dörlau, Flur 2, zwischen der Stadtforststraße im Norden, der Elbestraße im Süden und der Salzmünder Straße im Westen. Es ist folgendermaßen begrenzt:

- im Norden im Verlauf der südlichen Grenze der Stadtforststraße, dann entlang der östlichen Begrenzung der Flurstücke 220 und 218, weiterhin an der südlichen Grenze der Grundstücke an der Stadtforststraße,
- im Osten zunächst entlang der östlichen bzw. südlichen Begrenzung der vorhandenen Gräben auf den Flurstücken 242 und 33, dann entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 26,
- im Süden entlang der nördlichen Begrenzung der Elbestraße,
- im Westen entlang der östlichen Begrenzung der Salzmünder Straße bis zur Kreuzung Stadtforststraße.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet bis auf das Areal im Südosten, das als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen ist, als Wohnbaufläche dar. Das Planungsgebiet soll als Wohnstandort weiterentwickelt werden. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche über den bisherigen Standort der Schule hinaus sollte Flächen für eine Erweiterung der Schule sichern. Aufgrund der sinkenden Schülerzahlen besteht jedoch kein Bedarf mehr für die Erweiterung.

Die Gemeinbedarfsfläche steht für die jetzt vorgesehene Wohnnutzung zur Verfügung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird wegen der geringen Flächengröße der bisherigen Gemeinbedarfsfläche von ca. 3.000 qm nicht erforderlich.

3.2 Planverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.11.-

14.11.2001 durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden dabei aufgenommen und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.10.2001 durchgeführt und die Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken in den Bebauungsplan eingearbeitet. Als nächster Verfahrensschritt ist, nach entsprechender Beschlussfassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Vorprüfung des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan dann durchzuführen, wenn 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden (Nr. 18.7 u. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG).

Der Bebauungsplan lässt ca. 9.300 qm Grundfläche zu. Die Vorprüfung war somit nicht durchzuführen. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

Hiervon unabhängig erfolgt die inhaltliche Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Planbearbeitung und der Abwägung.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich sind überwiegend in Privateigentum.

Die Flurstücke 3 /4, 17, 21, 217 und 219 (Gemarkung Dörlau, Flur 2) sind ebenso wie der Straßenraum des Kirchweges (Dörlau, Flur 2, Flurstück 25) Eigentum der Stadt.

Das Flurstück 33 (Gemarkung Dörlau, Flur 2) mit einem Entwässerungsgraben, ist Eigentum der HWA .

4.2 Baulicher Bestand

Für das Planungsgebiet prägend sind die bestehenden Bauten südlich der Stadtforststraße sowie östlich der Salzmünder Straße.

Die Grundstücke an der Stadtforststraße und an der Salzmünder Straße weisen eine relativ homogene Wohnnutzung auf. Die Hauptgebäude folgen in ihrer Firstrichtung in der Regel dem Straßenverlauf und bilden mit den Nebengebäuden einen Hofraum. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Gärten genutzt.

Die Hauptgebäude sind, bis auf eine Ausnahme, ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 40-45 Grad, das im Farbspektrum rot- rotbraun- Anthrazit eingedeckt ist. Wird der Dachraum zu Wohnzwecken genutzt, dann erfolgt die Belichtung über Dachflächenfenster, Gauben oder Zwerchgiebel.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Naturräumliche Einordnung

Das Gebiet liegt im Osten der Landschaftseinheit Östliches Harzvorland an der Grenze zur Landschaftseinheit Unteres Saaletal. Es befindet sich am westlichen, schon etwas höher gelegenen Rand der weiten Talung des Hechtgrabens. Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 94 m ü. NN.

Im Planungsgebiet finden sich eine Reihe von naturräumlichen Leitstrukturen. Als besondere Struktur sind die offenen Gräben zu nennen. Neben den Gräben prägen dichte Hecken und Baumreihen das Planungsgebiet.

Bei den Flächen im südlichen Teil des Planungsgebiets handelt es sich zum überwiegenden Teil um aufgegebene bzw. nicht mehr intensiv genutzte Gärten. Diese Flächen sind mit zahlreichen alten Obstbäumen und Sträuchern bestanden.

Die Flächen östlich der Bebauung an der Salzmünder Straße werden als Hausgärten

genutzt. Das Areal auf der gegenüberliegenden Seite des Kirchweges stellt sich als Ruderalfläche dar.

4.3.2 Bodenverhältnisse

Im Planungsgebiet finden sich oberflächlich Löss- und Sandlössböden. Anthropogene Veränderungen durch Auffüllungen und Abgrabungen sind nach Augenschein vorhanden. Zur Feststellung der Baugrundqualität empfiehlt es sich angesichts der vorgefundenen Bodenverhältnisse, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen, auch wenn von einem tragfähigen Baugrund im Grundsatz ausgegangen werden kann.

4.3.3 Wasser

Dörlau befindet sich in der Übergangszone zweier hydrogeologischer Bereiche. Westlich ist eine wechselnde Grundwasseranordnung in Lockergesteinen ausgeprägt. Diese wird von geringmächtigen, kaum grundwasserführenden quartären Sedimenten überdeckt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 2,5 - 5 m. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein System von Entwässerungsgräben, welche Schichtenwasser und z.T. auch Abwasser aufnehmen und in Richtung Osten zum Hechtgraben abführen.

4.3.4 Klima / Luft

Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich der Dörlauer Heide. Als geschlossenes Waldgebiet trägt die Heide zur Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion bei. Diese Kalt- bzw. Frischluft „sickert“ in die umgebende Siedlungslandschaft, wobei diese Wirkung für das Plangebiet nur mäßig ist, da der Abstand bereits 500 bis 1000 m beträgt und die dazwischen liegenden Flächen durch lockere Bebauung und mehrere versiegelte Straßen die Luftqualität beeinträchtigen.

Das Mikroklima im Plangebiet wird wesentlich durch den geringen Grad der Versiegelung, die Boden(feuchte)-verhältnisse und den Bewuchs geprägt, weshalb sich das Gebiet als schwache Kaltluftentstehungsfläche mit mäßiger nächtlicher Abkühlungsrate und eingeschränktem Luftaustausch darstellt.

Die klimatisch günstige Situation wird durch die etwas erhöht verlaufende Salzmünder Straße beeinträchtigt. Die Schadstoffe des motorisierten Individualverkehrs dringen in das Gebiet ein und sammeln sich reliefbedingt an.

4.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Grundlage der ökologischen Bewertung ist im wesentlichen die Erfassung der derzeitigen Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren ökologischer Bedeutung.

Direkt auf das Gebiet bezogene faunistische Repräsentativbeobachtungen sind nicht bekannt.

Folgende Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften wurden innerhalb der Grenzen des B-Planes kartiert:

- Biototyp der jungen Brache

Es befindet sich eine kleine Fläche östlich des Kirchweges im Bereich einer ehemaligen Zufahrt bzw. Lagerfläche.

- Biototyp der älteren Brachen:

Brachen mit ausdauernden Ruderalfluren haben sich überall dort eingestellt, wo nur geringe Nutzungsansprüche vorliegen und der Vegetationsbestand relativ stabil ist: an Wegrändern, an Böschungen, in aufgelassenen Gärten.

- Kleingärten mit überwiegend Obst- und Gemüseanbau (artenreich)

Mehrere Kleingärten weisen noch einen Nutzgartencharakter auf. Der Ziergehölzanteil ist

vergleichsweise gering. Der Versiegelungsgrad beträgt weniger als 20 %.

- Streuobstwiese

In der südwestlichsten Ecke des Plangebietes hat sich eine kleine Streuobstwiese mit 10 Obstbäumen entwickelt. Es dominieren großkronige Obstbäume wie Birne und Apfel.

- Biototyp der ruderalen Gebüsche und Strauchgesellschaften

Am Rand der ausdauernden Ruderalfluren und im Bereich der schon länger nicht genutzten Kleingärten existieren spontane Gebüsche. Sie bestehen überwiegend aus Schwarzem Holunder, Esche, Weißdorn, Hängebirke, Pappel und Brombeeren.

- Scherrasen

Randflächen zwischen Kirchweg und Graben weisen artenarme Scherrasen auf.

- Gräben mit periodischer Wasserführung

Die Gräben sind ca. 0,60 - 0,80 m tief und geradlinig im Verlauf. An den Ufern befinden sich größtenteils nitrophile Hochstaudenfluren. In gemähten Abschnitten wie entlang des Kirchweges dominieren Grünlandarten.

- Bebaute, teil- und vollversiegelte Flächen

Da diese Flächen in die ökologische Bilanz mit eingehen, ohne dass ihnen ein nennenswerter Biotopwert zugeordnet wird, sollen diese Kategorien zur Vollständigkeit nur kurz genannt werden. Für die teilversiegelten Flächen (wassergebundene Wege, Pflasterstraßen) wird ein geringer Biotopwert angenommen, da diese Flächen teilweise wasserdurchlässig sind und partiell eine spärliche Trittrasenvegetation aufweisen.

4.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen durch starke Durchgrünung gekennzeichnet. Insbesondere die Birkenreihen sowie die Streuobstwiese haben Bedeutung für das Landschaftsbild. Die das Gebiet durchfließenden Gräben strukturieren die Fläche und geben ihr einen einzigartigen Charakter.

Die Erholungseignung ist trotzdem als gering einzustufen.

Die Erlebbarekeit der Freiflächen ist auf Einblicke in die größtenteils verwilderten Grundstücke beschränkt. Öffentlich benutzbar ist eigentumsbedingt nur der Kirchweg, als wichtige, von Radfahrern und Fußgängern viel genutzte Wegeverbindung parallel zur stark befahrenen Salzmünder Straße.

4.3.7 Schutzgebiete/ -objekte

Das Plangebiet enthält keine festgelegten Schutzgebiete.

4.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird von Westen durch die Salzmünder Straße und von Norden durch die Stadtforststraße erschlossen. Die Salzmünder Straße ist eine überregionale Hauptverkehrsstraße und die Stadtforststraße eine örtliche Hauptverkehrsstraße.

Entsprechend der Funktion stellt sich der Ausbauzustand der beiden Straßen dar. Sie sind mit einer Fahrbahnbreite von 6 m (Stadtforststraße) bzw. 6,60 m (Salzmünder Straße) und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. In der Stadtforststraße ist einseitig auf der Gehwegfläche ein Radweg gekennzeichnet.

Die Elbestraße im Süden des Planungsgebiets dient lediglich zur Erschließung der anliegenden Gebäude. Sie weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m auf und ist mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Der Kirchweg stellt eine Verbindung von Elbestraße und Stadtforststraße dar. Er ist nur im nördlichen Teil für Kfz. befahrbar, der südliche Teil ist mit einer Breite von ca. 1,60 m nur als Rad- /Fußweg nutzbar.

Das Planungsgebiet ist gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Direkt nördlich des Gebietes befindet sich an der Stadforststraße eine Haltestelle der Buslinie 21. In ca. 300 m Entfernung liegt der S- Bahnhof Halle- Dörlau.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsangaben der Versorgungsbetriebe und die städtebauliche Bestandsaufnahme ergeben folgende Erschließungssituation:

- Abwasser

Eine Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanalisation besteht in der Salzmünder Straße und der Stadforstraße, bisher jedoch nicht im Kirchweg und in der Elbestraße innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Das Regenwasser wird teilweise über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

- Trinkwasser

Der Bereich ist trinkwasserseitig teilweise erschlossen (an der Salzmünder Straße; der Stadforstraße und der Elbestraße). Im Kirchweg liegt bisher keine Trinkwasserleitung.

- Elektroenergie

Der Kirchweg ist elektrotechnisch nicht erschlossen. Zur Versorgung der geplanten Wohngebäude ist die Legung von Niederspannungskabeln erforderlich.

- Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist im Plangebiet z. Zt. nicht möglich. Die Energieversorgung Halle GmbH könnte allerdings, bei entsprechender Beauftragung, einen Anschluss an das Erdgasnetz realisieren.

- Telekom

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bereichs ist eine Erweiterung der Anlagen erforderlich.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das städtebauliche Zielkonzept sieht einen Wohnstandort vor, der die besonderen Standortvorteile des Gebietes, die Gräben und den schützenswerten Baumbestand, gestalterisch berücksichtigt. Dabei wird eine offene und durchgrünte Bebauung angestrebt, die dem dörflichen Charakter ihrer Umgebung entspricht.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Bewahrung der relativ starken Durchgrünung des Gebietes, die Schaffung attraktiver Wegeverbindungen und die Erhaltung und naturnahe Gestaltung der Gräben sind die wichtigsten grünordnerischen Planungsziele. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Gestaltung der Gräben

Die Breite der Gräben wird, wo möglich, mit 3 m festgelegt, um ein flaches Muldenprofil mit leicht wechselnden Böschungen und vereinzelt Bepflanzungen zu realisieren.

- Gestaltung Kirchweg

Der Kirchweg soll durch die Ergänzung der vorhandenen Birkengruppen mit Eschen, die Betonung der Zufahrten von der Stadforstraße und der Elbestraße und die Festsetzung von Hecken einen unverwechselbaren Charakter bekommen. Durch eine weitere

Baumgruppe an der Wegekreuzung mit dem geplanten Fußweg und die o.g. Maßnahmen wird der Kirchweg gegliedert.

- Erhaltung des Baumbestandes

Der wertvolle Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3 Verkehrskonzept

Die Festsetzung des Kirchwegs als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt entsprechend dessen zukünftig notwendiger Erschließungsfunktion.

Dabei wird gemäß EAE 85/95 eine Straße im Mischprofil mit 4,75 m Breite angelegt, die erforderlichen Randstreifen sind in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

Die vom Kirchweg nach Osten abzweigende Stichstraße soll als private Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) ausgebaut werden, die Festsetzung erfolgt daher als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger. Die detaillierte Querschnittsaufteilung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dabei werden die Ausnahmen aus dem Katalog des § 4 BauNVO, wie z. B. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, weil diese Nutzungen teils durch ihren hohen Flächenbedarf der Kleinteiligkeit des Gebietes widersprechen und andererseits das Verkehrsaufkommen zum Beispiel eines Hotels, einer Tankstelle oder eines Verwaltungskomplexes nicht bewältigt werden kann.

Die jetzige Bebauung ist eher kleinmaßstäblich und besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern. Neubauten sollen sich in diese Struktur einfügen. Verkehrsflächen und insbesondere auch Stellplatzflächen sollen in dem ökologisch wertvollen Gebiet gering gehalten werden. Aus den vorgenannten Gründen werden, außer im bereits bebauten Gebiet, höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Bei Grundstücken, deren Nutzung eine besonders geringe Dichte erfordert, weil sie höherwertigen Baumbestand aufweist, soll die zweite Wohneinheit in der Größe untergeordnet sein (Einliegerwohnung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich zum einen an der Bestandssituation entlang der Salzmünder Straße, zum anderen an den städtebaulichen Zielvorstellungen der Raumbildung mit dörflichem Charakter. Aus Gründen der schalltechnisch notwendigen Riegelwirkung von Neubauten an der Salzmünder Straße wird dort eine Mindesthöhe festgesetzt, die eine Zweigeschossigkeit zwingend ergibt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen bei Baugebietsteilen mit voraussichtlich kleinen Grundstücken, insbesondere dort, wo auch Doppelhäuser möglich sind, mit 0,4 der Höchstgrenze gemäß § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die GRZ für große Grundstücke wird in Anpassung an die örtliche Situation verringert mit 0,3 festgesetzt.

Dadurch wird der Versiegelungsgrad insgesamt nur maßvoll erhöht. Zusätzlich wird zur Vermeidung einer unverträglichen Versiegelung die Überschreitung der GRZ mit

Nebenanlagen, Stellplätzen und Unterbauungen auf 25 % begrenzt.

6.1.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden straßenseitig durch Baulinien festgesetzt. Durch diese zwingende Festsetzung wird eine eindeutige Bestimmung einheitlicher Baufluchten gewährleistet. Die seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen der überbaubaren Flächen erfolgen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Maße und die Festsetzungssystematik lassen eine Vielzahl von Grundrissgestaltungen für Einfamilienhäuser zu.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im überwiegenden Teil des Planbereiches, spezifisch festgesetzt für Einzel- und Doppelhäuser, entspricht der Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes und der darin bereits vorhandenen Bebauung.

Wegen der schalltechnisch notwendigen Riegelwirkung von Neubauten an der Salzmünder Straße werden dort nur Doppelhäuser und Hausgruppen, jedoch keine frei stehenden Einzelhäuser zugelassen.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind in den Neubaubereichen entlang des Kirchweges und der Salzmünder Straße, soweit eine etwas verdichtete Bebauung vorgesehen ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude, sowie als Ausnahme in deren Tiefe bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, zulässig.

Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Unterbringung von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu vermeiden, die als Ruhezone gärtnerisch gestaltet werden sollen.

In den Grundstücksbereichen mit sehr aufgelockerter Struktur, die durch kleinere, einzelne Baufelder erreicht wird, ist die vorgenannte Festsetzung nicht geeignet. Es ist jedoch zur Begrenzung der Überbauung notwendig, nur eine Garage je Wohneinheit zuzulassen.

Zur Freihaltung der Gärten von größeren Baumassen werden sonstige Nebengebäude (Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO) über 30 m³ umbautem Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.1.4 Grundstückszufahrten

Für die Begrenzung der Zahl, der Breite und teilweise auch der Lage der Grundstückszufahrten bestehen zwei Gründe:

An der Salzmünder Straße ist sie erforderlich, weil diese Hauptverkehrsstraße nicht mit einer mehr als dem notwendigen Minimum entsprechenden Anzahl von Zufahrten belastet werden darf. Jede zusätzliche Zufahrt führt auch zu zusätzlichen Behinderungen des Verkehrsflusses. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden in Kurven und Einmündungsbereichen auch Zonen festgesetzt, innerhalb derer keine Zufahrten angelegt werden dürfen.

Am Kirchweg ist auf der Westseite die Zahl und die Breite der Zufahrten zu begrenzen, um die Anzahl und Größe von Brückenbauwerken über den dort vorhandenen offenen Graben auf ein Maß zu begrenzen, das Beeinträchtigungen dieses Gewässers möglichst vermeidet. Auf der Ostseite ist aus gestalterischen Gründen die selbe Beschränkung vorgesehen, um eine möglichst großzügige Begrünung des Straßenraums mit den begleitenden Hecken zu erreichen.

6.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen kommen der Durchgrünung, Gestaltung und der

Minimierung der neuversiegelten Flächen des Bearbeitungsgebietes zugute und dienen der Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Sinne des § 1a) BauGB. Im einzelnen liegen den Festsetzungen folgende Überlegungen und Planungsabsichten zugrunde:

6.2.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind wertvolle Vegetationsbestände. Aus der Festsetzung des Erhaltes ergibt sich eine wesentliche Verminderung der Eingriffsintensität im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes.

6.2.2 Anpflanzung von Bäumen

Entlang des Kirchweges wird aus gestalterischen Gründen und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Baumbestand eine Alleepflanzung festgesetzt. Die vorgegebene Baumart soll zur Gliederung des Kirchweges beitragen.

6.2.3 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese werden den Baugrundstücken als Voraussetzung für eine Kostenverteilung gemäß der Satzung der Stadt Halle zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c) BauGB zugeordnet.

6.3 Verkehrserschließung

Auf die Ausführungen unter Nr. 5.3 wird verwiesen.

6.4 Immissionsschutz

Besondere Anforderungen an den Schutz vor Luftschadstoffen und vor Emissionen von Gewerbebetrieben bestehen im Plangebiet nicht.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Schule wird insbesondere während der Pausenzeiten zu vorübergehenden Lärmbelastungen der Wohnbaugrundstücke führen. Schulen sind in WA- Wohngebieten allgemein zulässig und von daher mit der vorgesehenen Gebietsausweisung verträgliche Nutzungen. Sie sind im Allgemeinen nicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beurteilen. Zudem ist der Dölauer Schulstandort von eher geringer Größe und seine Lärmemissionen beschränken sich auf die üblichen Schulzeiten an Werktagen. Es wird daher nicht erforderlich, im Bezug auf die Schule Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Es besteht teilweise eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. Diese betrifft in erster Linie die Grundstücke unmittelbar an der Salzmünder Straße. Hier werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts gemäß den bisher vorliegenden Unterlagen überschritten. In den übrigen Bereichen sind zumindest Überschreitung der Orientierungswerte der Anlage 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) gegeben.

Die oben stehenden Angaben sind aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan¹ entnommen.

Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird festgestellt. Die dazu getroffenen Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden zur Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel entsprechend den prognostizierten

¹ SCHÜRER, H. in Dekra Umwelt GmbH: Schalltechnische Beurteilung Bebauungsplan Nr. 121, Halle, 2002

Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Darüber hinaus werden dort, wo die oben genannten Grenzwerte in der Prognose überschritten werden, Festsetzungen zur Anordnung und ggfs. schallgedämmten Lüftung der Schlafräume und sonstiger Aufenthaltsräume getroffen.

Ferner wird es zur Verbesserung der bestehenden Situation erforderlich, die zulässigen Neubauten an der Salzmünder Straße als schallabschirmende Riegelbebauung auszubilden. Dazu wird eine entsprechende Bauweise in Verbindung mit einer Mindesthöhe festgesetzt (s. auch Nr. 6.1.2).

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung möglicherweise störend wären. Sie sollen dabei zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume nicht übermäßig schmälern.

6.5.1 Dächer und Fassaden

Die überbaubaren Flächen lassen verschiedene Gebäudeformen und -stellungen zu, was zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit erwünscht ist. Dabei bleibt jedoch die Notwendigkeit bestehen, die Firstrichtung innerhalb Bebauungszusammenhanges zu gestalten, und eine straßenraumbildende, traufständige Bauform zu erreichen. Daher wird die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgenommen.

Da eine individuelle Bebauung mit Doppelhäusern möglich ist, werden einheitliche Dachformen und Dachneigungen für Doppelhäuser und eine Unzulässigkeit von Höhenversätzen festgesetzt. Dies dient zur Vermeidung gestalterischer Differenzen zwischen den Doppelhaushälften, die bei diesem Bautyp verunstaltend wirken würden. Dass im übrigen eine einheitliche Bautiefe über die gemeinsame Grenz wand einzuhalten ist, ergibt sich bereits aus § 22 BauNVO.

Das Farbspektrum der Dacheindeckung und Farben und Materialien der Fassaden werden zur Anpassung von Neubauten an die Umgebung und zur Gewährleistung einer gestalterischen Ensemblewirkung festgesetzt.

Die Dachform für Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bzw. 40 - 45 Grad und die Fassadengestaltung werden zur Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung festgesetzt.

Dachaufbauten werden in ihrer Größenordnung auf ein Maß begrenzt, wie es in der historisch gewachsenen Bebauung in der Umgebung, insbesondere auch an der Salzmünder Straße und der Stadtforststraße, vorzufinden ist.

6.5.2 Freiflächen

Es wird ein großzügig durchgrüntes Erscheinungsbild angestrebt.

Dementsprechend sollen Vorgärten den Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den privaten Gärten gestalterisch definieren.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und gestalterische Hochwertigkeit zu erreichen und um Blickbezüge zuzulassen, wird die Höhe der Einfriedungen differenziert nach der räumlichen Situation der Grundstücke, teilweise auch als Mindesthöhe, festgesetzt. Ferner werden aus dem vorgenannten Grund Laubgehölzhecken als alleinige Einfriedung, Zäune oder mit straßenseitig vorgepflanzten Hecken als Einfriedungen vorgesehen.

Nicht für die regelmäßige Befahrung vorgesehene Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Festsetzung dient der Verringerung des Versiegelungsgrades und der Erhaltung des durch offene Wegeflächen dörflich geprägten Erscheinungsbildes im Gebiet.

Die Festsetzung der maximalen Höhe und Ausformung von Anschüttungen sollen verhindern, dass für das vorhandene Ortsbild untypische Veränderungen der Topographie entstehen.

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Vorhaben wird die gesamte Fläche grundhaft verändert. Der Tatbestand eines Eingriffes i. S. des Gesetzes ist gegeben. Die Naturraumpotentiale sind wie folgt betroffen:

- Schutzgut Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes werden durch die geplanten Baumaßnahmen überformt. Schadstoffeinträge während der Bauphase lassen sich durch geeignete Schutzmaßnahmen vermeiden. Durch die geplante Neubebauung werden Böden auf einer Fläche von ca. 5.200 m² neu versiegelt. Ein Ausgleich bzw. Ersatz ist nur durch eine Entsiegelung von Flächen in gleicher Größenordnung möglich. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind keine Entsiegelungen möglich.

- Schutzgut Wasser

Der Gefahr der Verminderung der Grundwasserneubildungsrate wird durch Regenwasserrückhaltung und -versickerung in den zum Erhalt festgesetzten Gräben entgegen gewirkt. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch Schutzmaßnahmen auszuschließen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Die zu erwartenden mikroklimatischen Veränderungen haben aller Voraussicht nach keine negativen Auswirkungen. Die Entwicklung des Gebietes hin zum Stadtklima (allgemeine Erwärmung, Veränderung des Flurwindsystems, Reduzierung der Kaltluftproduktion usw.) wird kaum spürbar sein.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch den Bau des geplanten Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erfolgen Eingriffe in das Biotoppotential. Die Eingriffe in den Biotoptyp Streuobstwiese sind qualitativ am größten. Quantitativ werden artenreiche Kleingärten (5.365 m²), ausdauernde Ruderalgesellschaften (4.300 m²) und ruderale Strauchgesellschaften (3.700 m²) am stärksten betroffen. Es ist nicht möglich, die unvermeidbaren Eingriffe im Gebiet des Grünordnungsplanes auszugleichen. Durch die Zuordnung einer außerhalb des Plangebietes an der Franz-Heyl-Straße anzulegenden Streuobstwiese als externe Ausgleichsmaßnahmen ist der vollständige Ausgleich der Eingriffe gewährleistet.

- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Durch die geplante Neubebauung sind Veränderungen des Landschaftsbildes im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand zu erwarten. Durch die geplante Bebauung geht teilweise die Vielfältigkeit und Naturnähe des Gebietes verloren. Auf der anderen Seite erfolgt durch die geplante Gestaltung des Kirchweges eine Aufwertung des Ortsbildes. Durch die Einordnung von öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen an den Wegen wird das Landschaftsbild aufgewertet. Durch Einhaltung der vorgeschlagenen Festsetzung zur Vorgartengestaltung und der Anpflanzungen erfolgt eine weitere Aufwertung des Gebietes.

- Schutzgebiete/ -objekte

Durch die Beplanung des Gebietes geht substanziell etwas vorhandene Vegetation verloren. Durch die Festsetzung von schützenswerten Bäumen wird dieser Verlust aber gesteuert und minimiert. Dem stehen zahlreiche Neuanpflanzungen von Bäumen sowie vieler Laubholzhecken gegenüber, die in der Bilanz das Gebiet gegenüber dem heutigen Stand optisch sogar aufwerten.

- Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die „ökologische Bilanz“ im Gebiet nicht ausgeglichen werden kann. Es sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Eine Zuordnung geeigneter Maßnahmen und Flächen zu den Eingriffsflächen im Plangebiet muss im Verlauf des Planverfahrens, spätestens bis zum Satzungsbeschluss, noch

vorgenommen werden.

8. Stadttechnische Erschließung

Gegenwärtig sind im Plangebiet nur die Grundstücke an der Salzmünder Straße und der Stadforststraße erschlossen.

Für die am Kirchweg und der Elbestraße gelegenen Grundstücke muss die notwendige Mindesterschließung mit Schmutzwasserableitung, Trinkwasser-, Elektroenergie- und Telekommunikationsleitungen im öffentlichen Straßenland neu hergestellt werden.

9. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Baugebiete (WA), davon	23.033 m²	85,5 %
..... <i>Bestand</i>	5.300 m ²	19,7 %
..... <i>bisher unbebaut</i>	17.733 m ²	65,8 %
Erschließungsflächen, davon	3.563 m²	13,2 %
..... <i>Verkehrsflächen</i>	3.030 m ²	11,2 %
..... <i>Gräben</i>	533 m ²	2,0 %
Öffentliche Grünflächen	340 m²	1,3 %
Summe	26.936 m²	100,0 %

10. Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind überwiegend an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientiert. Daher genügen zur Umsetzung der Planung im Regelfall Grundstücksteilungen, die auf freiwilliger Basis nach Bedarf vorgenommen werden können.

Für einzelne Grundstücke mit ungünstigem Zuschnitt im südlichen Teil des Plangebietes kann eine Grenzregelung in Betracht kommen, wenn kein neuer Zuschnitt auf freiwilliger Basis erreicht werden kann.

Der Kirchweg muss auf seiner Ostseite um ca. 1,70 m im südlichen Teil bzw. ca. 3,95 m im nördlichen Teil über das vorhandene Straßenland hinaus verbreitert werden, um einen verkehrsgerechten Ausbau zu ermöglichen. Dazu sind in den Erschließungsverträgen entsprechende Vereinbarungen erforderlich.

10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 124 BauGB und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 124 BauGB entfallen auf den Plangeltungsbereich anteilig folgende geschätzte Investitionskosten einschl. 16 % MWSt.:

Kostenart / Bauteil	Summe €
Straßenausbau Kirchweg / Fußwege (ohne evtl. erf. Grunderwerb)	450.000
Grünflächen anlegen	5.000
Externe Ausgleichsmaßnahmen (ohne evtl. erf. Grunderwerb)	45.000
SUMME	500.000

Die Stadt Halle wird selbst keine Erschließungsmaßnahmen durchführen. Vielmehr ist es den Bauwilligen überlassen, die notwendigen Maßnahmen, ggfs. als Erschließungsgemeinschaft, durchzuführen. Hierzu ist zuvor der Abschluss von Erschließungsverträgen erforderlich.

Die Realisierung der außerhalb der Baugrundstücke bzw. des Plangebietes festgelegten Ausgleichsmaßnahmen soll im Rahmen der Ersatzvornahme durch die Stadt erfolgen. Die Kosten der Maßnahmen werden mittels der Kostenerstattungssatzung auf die Eigentümer der Eingriffsbaugrundstücke umgelegt.

Für die Anlage einer Streuobstwiese, die als plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme von den Eingriffsverursachern finanziert werden muss, fallen insgesamt ca. 40.000 € an, die anhand der Kostenerstattungssatzung auf die betroffenen Eigentümer verteilt werden.

10.3 Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

Derzeit ist ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung und den Ausgleichsmaßnahmen für die Teilfläche nordöstlich des Kirchweges (Teilgebiete WA 1 und WA 2) in Vorbereitung. Ein Vorhabenträger beabsichtigt hier die Errichtung von Einfamilienhäusern. Mit diesem Vorhabenträger wurde auch ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für Planungsarbeiten, insbesondere die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes, abgeschlossen. Weitere Erschließungsverträge und Verträge zu Ausgleichsmaßnahmen werden derzeit nicht vorbereitet, sie werden jedoch als Grundlage für einen Ausbau des Kirchweges im südlichen Teil ebenfalls erforderlich.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bleiben auf die unter Nr. 7 beschriebene Eingriffswirkung beschränkt. Die Eingriffe sind durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangeltungsbereich und die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme an der Franz-Heyl-Straße außerhalb davon ausgleichbar.

Die Planung hat auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils wegen ihrer geringen Größenordnung keine gegenwärtig erkennbaren Auswirkungen.

Die vorgesehene Bebauung wirkt sich auf das Ortsbild nicht negativ aus. Ortsbildprägende Baumbestände werden erhalten und die Bebauung fügt sich maßstäblich in die Eigenart der Umgebung ein.

Auf den Verkehr wirkt sich die Planung wegen ihrer geringen Größe nicht messbar aus.

Auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung wird weitgehend Rücksicht genommen. Insbesondere werden die bestehenden Grundstücksverhältnisse beachtet.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt beschränken sich kostenseitig auf Folgekosten für die spätere Unterhaltung der auszubauenden Verkehrs- und Grünflächen.

