



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/04984**
Datum: 03.08.2005
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	21.06.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.08.2005	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.09.2005	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 140 Ortskern Dörlau - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 für das Gebiet des Ortskernes Dörlau innerhalb des in der Anlage dargestellten Geltungsbereiches wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Im Bereich des ehemaligen Dorfkernes von Dörlau sind bestehende Gebäude zum Teil stark beschädigt und abgängig. Im östlichen Bereich befindet sich eine große Freifläche größtenteils in städtischem Besitz. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 Ortskern Dörlau dient zur Sicherung und Erhaltung der dörflichen Struktur und Entwicklung der freien Flächen als Wohnstandort. Die vorhandene Erhaltungssatzung reicht nicht aus, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Im weiteren Verfahren wird die Erschließungssituation und Struktur der Neubebauung geklärt werden. Für die Bebauung wird vor allem eine Einfamilienhausstruktur mit Gärten vorgesehen, so dass die spielerische Versorgung der kleinen Kinder gesichert ist. Die größeren Kinder werden Angebote außerhalb des Plangebietes wahrnehmen. Notwendige weitere Untersuchungen zur Kinderverträglichkeit werden im weiteren Verfahren geprüft.

Stadt Halle
GB II Planen, Bauen
und Straßenverkehr

12.05.2005

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 140 DORFKERN DÖRLAU

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Sachdarstellung und Begründung
 - 1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 2. Notwendigkeit der Aufstellung
 - 3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung
 - 4. Art der bisherigen Nutzung
 - 5. Städtebau/Umweltbelange/Erschließung
 - 6. Planungsziele

7. Verfahren

B. Anlage

Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

A. Sachdarstellung und Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Gebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle. Im Westen grenzt es an die L159 (Salzmünder Straße), eine Ausfallstraße ins Harzvorland, im Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung (Alfred-Oelßner-Straße, Franz-Mehring-Straße), im Norden ist der Geltungsbereich durch die Elbestraße / Am Brunnen begrenzt. Die exakte Abgrenzung ist der Darstellung in der Anlage zu diesem Aufstellungsbeschluss zu entnehmen.

2. Notwendigkeit der Aufstellung

Bei dem zu beplanenden Bereich handelt es sich um den ehemaligen Dorfkern von Dölau. Das Gebiet befindet sich in der Lagegunst zur Dölauer Heide. Der Standort selbst ist geprägt von Wohnbebauung, ehemaligen Hofstellen und nicht störenden Gewerbebetrieben.

In dem Bereich der ehemaligen Hofstellen begrenzt durch die Straße Am Hügel sind die bestehenden Gebäude stark beschädigt und mussten teilweise abgerissen werden. Im östlichen Bereich befindet sich eine große Freifläche, die keinen Bebauungszusammenhang gem. §34 BauGB erkennen lässt. Um insgesamt die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und die dörflichen Strukturen zu erhalten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die vorhandene Erhaltungssatzung und der §34 BauGB reichen nicht aus, um das Gebiet als Wohnstandort zu sichern und die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan soll in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle, vom Juni 1998, aufgestellt werden. Dieser stellt zu größten Teilen des Planungsgebietes Mischbau-fläche dar, ansonsten Wohnbaufläche.

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 44 Ortskern Dölau, rechtsgültig seit dem 21.01.2004.

4. Art der bisherigen Nutzung

Die ursprüngliche slawische Siedlung blieb bis in das 19. Jahrhundert eine rein dörfliche Siedlung, die sich mit dem Bau der Eisenbahnlinie, Bergbautätigkeit und Industrialisierung

erweiterte und bis heute am Rand der Dölauer Heide zu einem hochwertigen Wohnstandort entwickelte.

Die derzeitige bauliche Nutzung des Gebietes ist geprägt von einer Nutzung aus Wohnbebauung, Einrichtung für kulturelle Zwecke (Kirche), stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben und nicht störendem Gewerbe.

5. Städtebau/Umweltbelange/Erschließung

Der Städtebau ist einerseits geprägt von einer dörflichen Uneinheitlichkeit in der Stellung der Baukörper (trauf- und giebelständig) andererseits haben die Gebäudekörper klare Kubaturen ohne Vor- und Rücksprünge. Die Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig mit Satteldach.

Der größte Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Die Freiflächen sind ehemalige Gartenanlagen, die nicht mehr oder zum Parken genutzt werden. Da nicht beabsichtigt wird, die Nutzungsart im Gebiet zu verändern, ist nicht mit schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Die einzelnen Belange der Schutzgüter gem. § 2a in Verbindung mit §1(6) BauGB werden im Umweltbericht zusammengestellt. Aufgrund der viel befahrenen Salzmünder Straße ist eine Schallimmissionsprognose notwendig. In einem Bodengutachten ist die Versickerungsfähigkeit zu klären.

Die Erschließung des Gebietes ist bis auf das Grundstück 154/1, das über ein städtisches Grundstück erschlossen wird, gesichert. Bei einer baulichen Entwicklung des derzeitigen städtischen Gartenlandgrundstücks (Flur St. 157/4) wird eine innere Erschließungsstraße notwendig. Für den Bereich Am Hügel wurde ein Sonderungsverfahren nach §2 BoSoG zur Trennung der bis dahin ungeteilten Hofräume eingeleitet.

6. Planungsziele

Das Gebiet ist geprägt von einer dorftypischen Nutzungsmischung, die auch erhalten bleiben soll, da sie die Typik des Ortes ausmacht. Im weiteren Verfahren wird geklärt werden, ob und in welchen Teilen die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche zu Misch- oder Wohngebiet entwickelt wird.

Die Bauweise mit der städtebaulichen Eigenart einer Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze als auch ein Zurückspringen der Bebauung mit Vorgärten ist für den Ort prägend. Im Bereich des ältesten Teils des Dorfkernes (um die Straße Am Hügel) existiert die Besonderheit, dass Gebäude zusammen mit Mauern das Grundstück begrenzen. Diese Typik soll durch planerische Festsetzungen gesichert werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan vor allem um eine Sicherung des Bestandes handelt, der die existierende Erhaltungssatzung näher präzisiert, sollen die Festsetzungen auf das Notwendigste minimiert werden. Hierbei stellt die Festsetzung der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen einen wichtigen Regelungsinhalt dar, der je nach vorgefundener Situation festzulegen ist.

Insgesamt ist der Standort als Gebiet zum Wohnen mit kleingewerblichen Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Einrichtungen mit einer größeren Anzahl von Stellplätzen sind in dem Gebiet städtebaulich nicht vertretbar.

7. Verfahren

Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine Planung, die vom Fachbereiches Stadtentwicklung und –planung ausgearbeitet wird. Das Gebiet ist erschlossen, so dass bis auf eine neue, kurze innere Erschließung keine Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Es entstehen der Stadt Halle durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für eine innere Erschließungsstraße werden im weiteren Verfahren geklärt werden und beim Verkauf der Grundstücke berücksichtigt.