



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05372**
Datum: 20.03.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	13.12.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	31.01.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 37.1 Wohngebiet Dölau-Ost - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 37.1 Wohngebiet Dölau-Ost, mit örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

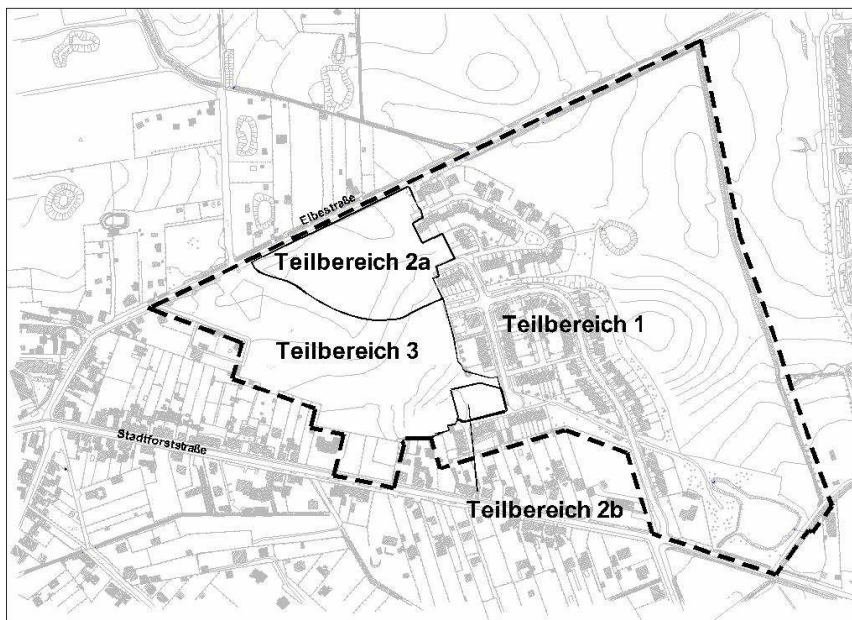
1. Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 37.1 geht aus der Teilung des Geltungsbereiches hervor, der mit dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 öffentlich ausgelegt wurde. Die Teilung erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Die Teilung sieht vor, dass das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes Dölaue als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 37.2 weiter überplant wird, da hier noch die Sanierung von Altlasten geklärt werden muss. Dies abzuwarten, hätte den Abschluss des Planverfahrens für den weitaus größeren Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 37 blockiert, so dass die Teilung des Geltungsbereiches in die Nr. 37.1 für den ganz überwiegenden Teil des bisherigen Geltungsbereiches und die Nr. 37.2 für das Gaswerksgrundstück notwendig wird.

Inzwischen hat ein neuer Erschließungs- und Bauträger die nach der Insolvenz des vorherigen Investors noch unbebauten Teile des Plangebietes erworben und die Bautätigkeit auf der Grundlage von Planreifeerklärungen fortgesetzt.

**Im Übersichtsplan zur Abgrenzung der einzelnen Teilbereiche des Plangebietes ist dieser Bereich als Teilbereich 2a, 2b und 3 gekennzeichnet.
Es handelt sich um den östlichen Teil des Plangebietes.**

Übersichtsplan mit Darstellung der Abgrenzung der Teilbereiche



Bebauungskonzept

An dem grundlegenden Ziel des früheren Bebauungsplanentwurfes, der Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes, wurde festgehalten. Mit der Überarbeitung sollte die Ergänzung der bereits bestehenden, überwiegend durch Doppel- und Reihenhäuser geprägten Siedlung durch frei stehende Einfamilienhäuser ermöglicht werden.

Grünordnungskonzept

Hauptanliegen der Grünordnung im Rahmen des Bebauungsplanes Dölau- Ost ist die langfristige Sicherung eines unbebauten Korridors zwischen der Dölauer Heide und dem nördlich angrenzenden Umland, um den Biotopverbund zwischen diesen Naturräumen weiterhin zu erhalten.

Innerhalb des Wohngebietes ermöglicht eine vorhandene Primärtrinkwasserleitung die Schaffung einer zweiten Grünachse mit Fuß- und Radweg durch das Wohngebiet diagonal in Richtung Schachthalden. An diese Grünachse angelagert befindet sich eine Porphyrkuppe, die nach Naturschutzgesetz LSA § 30 als geschützter Biotop einzustufen und zu erhalten ist. Sie ist für die Biotopvielfalt im Gebiet und als Bindeglied im Biotopverbund von Bedeutung.

Außerdem wurde die ringförmige HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE großzügig mit Alleebäumen geplant. Die geschützten Biotope werden erhalten bzw. weiter entwickelt:

Verkehrliches Erschließungskonzept

Der Anschluss des Gebietes an das Straßennetz von Dölau erfolgt an drei Punkten:

Im Südosten an die Stadtforststraße an der Einmündung der Straße "Am Waldrand", im Süden an die Stadtforststraße östlich des ehemaligen Gaswerkes und im Westen an die Elbestraße.

Das Baugebiet wird durch ein System von Straßen, Fuß- und Radwegen vernetzt. Das Straßensystem ist so ausgelegt, dass das Wohngebiet nicht mit Durchgangsverkehr belastet wird.

Kinderfreundlichkeit

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung für die Planung ist erfolgt. Die Kinderfreundlichkeit wird insbesondere durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien mit Kindern, die verkehrsberuhigende Gestaltung der Erschließung und die Einordnung eines Spielplatzes in den öffentlichen Grünzug gewährleistet. Durch den Fachbereich Kinder, Jugend und Familie wurde der Reduzierung der Fläche für Kinderspielplätze von 2x400qm auf 1x400qm gegenüber dem vorhergehenden Planentwurf zugestimmt, da mit dem veränderten Baukonzept auch mit weniger Kindern im Bauungsplangebiet zu rechnen ist.

Erschließungsvertrag

Ein Erschließungsvertrag mit dem neuen Erschließungsträger, der Siewert GmbH, ist geschlossen.

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 37.1, mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Halle vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37.1 für das Wohngebiet Dölau-Ost, 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 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

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) vom 22.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S.2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

Planzeichenverordnung 1990

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

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 9.02. 2001 (GVBl. LSA S.50/2001), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158, 161)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 11.02. 1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08. 2002 (GVBl. LSA S. 372)

Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S. 130)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA ,S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S. 130)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA, S. 372)


Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

NUTZUNGSSCHABLONEN

mit Angabe der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachform und -neigung


WA1	0,4
TH 9,0	III
o	SD, PD, ZD 30° - 40°

WA6	0,3
TH 4,75 FH 9,0	II
o 	SD 30°-45°


WA 6a: Wie WA 6, jedoch als Dachform und -neigung nur WD 16 - 25° zulässig

WA2	0,4
TH 6,50	II
o	SD, PD, ZD 35° - 45°

WA 2a: Wie WA 2, zusätzlich passiver Schallschutz gem. Textl. Fests. Nr. 9.1


WA7	0,3
TH 4,75 FH 9,0	II
o 	SD 30°-45° WD 16° -25° PD 12° -15° s. Textl. Fests. Nr. 11.1.1

WA 7a: Wie WA 7, zusätzlich passiver Schallschutz gem. Textl. Fests. Nr. 9.1

WA3	0,3
TH 6,50	II
o 	SD, PD 35° - 45°

WA 3a: Wie WA 3, zusätzlich passiver Schallschutz gem. Textl. Fests. Nr. 9.1


WA8	0,4
TH 6,50	II
o	SD 30°-45°

WA4	0,3
-	II
o 	SD

WA9a	0,4
TH 9,0	II - III
a	SD 30°-45° FD

WA5	0,4
TH 6,50	II
o	SD 30°-45°

WA9b	0,4
TH 9,0	II
a	SD 30°-45°

WA5a	0,3
TH siehe Einzeleinträge	II
o 	SD 30°-45°

WA9d	0,4
gemäß Zeichnungseinträgen	gemäß Zeichnungseinträgen
g	SD FD

WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 4 und 16 ff. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 4, 6 u. 7 sowie § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete: Teilgebiete WA 1 bis einschl. WA 8

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.2 bis 5 BauNVO

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gelöscht: .

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete: Teilgebiete WA 9a bis einschl. WA 9d

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete: Teilgebiet WA 9d

Das Teilgebiete wird gem. § 1 Abs. 4, 7 und 9 BauNVO im Verhältnis zu den übrigen Teilgebieten, sowie geschossweise wie folgt nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert:

Im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche) sowie unterhalb davon ist die Wohnnutzung nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse u.

1.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

- weggefallen -

1.2.3 Grundflächenberechnung

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 21 a Abs.2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB hinzuzurechnen.

1.2.4 Traufhöhe und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, es wird senkrecht zur Wand gemessen. Obergrenzen der Traufhöhe dürfen ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Daches an seinem höchsten Punkt. Es wird lotrecht zur Bezugshöhe gemessen.

Bezugshöhe für Festsetzungen der Traufhöhen und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der vor dem jeweiligen Baugrundstück liegenden Verkehrsfläche.

2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise

- weggefallen -

2.2 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs.4 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer, Balkone und Außentreppe) um bis zu 1,50 m ist als Ausnahme zulässig.

Für das Abweichen von den Baulinien werden folgende Ausnahmen nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt:

- a) Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Erker, Vorbauten in Eingangsbereichen und Treppenaufgänge dürfen die Baulinien um höchstens 1,50 m überschreiten, soweit die Bestimmungen nach Buchstabe c) eingehalten werden.
- b) Gebäudeteile mit bis auf die Tragkonstruktion und den Sockel voll verglasten Fassaden (Wintergärten) sowie Überdachungen aus lichtdurchlässigem Material dürfen die Baulinien um höchstens 3,00 m überschreiten, soweit die Höchstmaße nach Buchstabe c) nicht überschritten werden.
- c) Zwischen Gebäudeteilen, die vor die Baulinie treten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Die Gebäudeteile, mit denen die Baulinie überschritten wird, dürfen ferner folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
 - Die straßenseitige Länge darf insgesamt 2/5 der straßenseitigen Länge des Gebäudes nicht überschreiten.
 - Die Höhe darf nicht mehr als 3,00 m über der mittleren vorhandenen Straßenhöhe, zu messen über Hinterkante Bord angrenzend an das Grundstück betragen.
- d) Gebäudeteile dürfen über insgesamt bis zu 2/5 der straßenseitigen Länge des Gebäudes hinter die Baulinie zurücktreten. Die straßenseitige Länge jedes hinter die Baulinie zurücktretenden Gebäudeteils wird hierbei als Maß L bezeichnet. Die Tiefe, um die ein Gebäudeteil hinter die Baulinie zurücktritt, darf sein Maß L nicht überschreiten, sie darf ferner nicht mehr als 3 m betragen.
- e) Garagen und Nebenanlagen dürfen hinter die Baulinie zurücktreten, die Maßangaben nach Buchstabe d) gelten für sie nicht.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB sowie § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze

- weggefallen -

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

3.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen zulässig, die hierfür gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zeichnerisch festgesetzt sind.

3.2.2 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 8 m und höchstens 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche haben, dies gilt nicht innerhalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzter Flächen für Garagen und Carports.

Soweit die vordere Baulinie oder Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie mehr als 8 m entfernt liegt, erhöhen sich die oben genannten Abstände um den Teil des Abstandes zwischen vorderer Baulinie oder -grenze und Straßenbegrenzungslinie, der 8 m übersteigt.

4. Die Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzung

- weggefallen -

5. Verkehrsflächen

- hier weggefallen und unter Nr. 10.1.7. der grünordnerischen Fests. eingeordnet -

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Abwasserbeseitigung

- weggefallen -

8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind standortgerecht und weitestgehend naturnah anzulegen, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Es ist ein Spielplatz von min. 400 m² Größe mit der Ausstattung für Kinder von 6 bis 12 Jahren innerhalb der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Fläche einzuordnen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Passiver Lärmschutz:

Die Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind entsprechend der im folgenden angegebenen Zeilen-Nummer der Tabelle 8 in DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren (in den letzten beiden Spalten sind ergänzend die erforderlichen Schalldämmmaße R'_{w,res} für Wohn- und Büroräume aufgeführt)

:

Teilgebiet Nr.	Gebäudeseite	Zeilen - Nr. Abschnitt 5 DIN 4109	Erforderliche R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
			Wohnräume	Büroräume
WA 2a	- West-, Süd- und Ostseite:	Zeile 3	35	30
WA 3a	- West-, Süd- und Ostseite:	Zeile 3	35	30
WA 4	- West-, Süd- und Ostseite:	Zeile 4	40	35
WA 7a	- West-, Süd- und Ostseite:	Zeile 3	35	30

	- Nordseite:	Zeile 2	30	30
WA 9a	- alle Seiten	Zeile 3	35	30
WA 9b	- Westseite	Zeile 3	35	30
	- restliche Seiten	Zeile 2	30	30
WA 9d	- Südseite:	Zeile 5	45	40
	- West- und Ostseite:	Zeile 4	40	35
	- restliche Seiten:	Zeile 3	35	30
Alle sonstigen überbaubaren Flächen an der Agnes-Gosche-Straße	- die zur Straße gewandten Seiten:	Zeile 2	30	30

An den oben angeführten Gebäudeseiten sind nur in Teilgebieten mit der Textkennzeichnung „Passiver Schallschutz“ bei Schlafräumen und Kinderzimmern, im Teilgebiet WA 9d auf den der Stadforststraße zugewandten Gebäudeseiten zusätzlich auch bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, Fenster mit integrierten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Im Teilgebiet WA 9d sind die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer nicht auf der der Stadforststraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

10.1.1 Flächenhafte Festsetzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist vor jeder Art von Eingriff und Beeinträchtigung zu schützen, ausgenommen ist die Anlage der naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken und deren Zu- und Abflüsse.

Mechanische Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind auszuschließen. Die Nutzung der Fläche für Baustelleneinrichtungen oder die Trassierung von Baustraßen ist nicht zulässig.

10.1.2 Extensive Wiesen

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen sind als extensive Mähwiesen zu nutzen (zweimalige jährliche Mahd).

10.1.3 Porphyrkuppen

Auf den vorhandenen Porphyrkuppen ist durch Mähen und Abtransport des Mähgutes bzw. durch Beweidung ein Trocken- bzw. Halbtrockenrasen zu entwickeln.

10.1.4 Vorhandene Feuchtbereiche und Gräben

Die vorhandenen Feuchtbrachen und Feuchtwiesen sowie das vorhandene Grabensystem sind zu erhalten.

Der Schachtgraben ist im Bereich des Flurstückes Nr. 262/21, Flur 4 der Gemarkung Lettin wieder in seine ursprüngliche Form zu verlegen.

10.1.5 u. 10.1.6

- hier weggefallen und unter Nr. 10.2.2 und 10.2.3 neu eingeordnet -

10.1.7 Befestigung von Wegeflächen und Stellplätzen

Die Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Baugebietes sind mit wasserdurchlässigen Belägen, Wegeflächen in den öffentlichen Grünflächen mit wassergebundenen Decken auszubauen. Anfallendes Oberflächenwasser soll soweit möglich dem natürlichen Wasserkreislauf durch seitliche Versickerung in die Grünflächen wieder zugeführt werden.

Einzel- und Gemeinschaftsstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Pflaster o.ä.) auszubauen.

10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.2.1 Anpflanzen von Alleebäumen und Begrünung von Parkplätzen und Stellplätzen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind entsprechend Festsetzung der Pflanzenliste „E“ mit Bäumen zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² haben, angrenzende Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Pflasterung zu versehen.

Bei Gemeinschaftsstellplätzen ist je 5 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 12 m² erforderlich.

10.2.2 Anpflanzungen in Uferbereichen

Im Uferbereich der Rückhaltebecken sind Gehölze entsprechend Pflanzenliste „A“ zu pflanzen. Die Pflanzung ist in lockeren Gruppen vorzusehen und so anzuordnen, dass die Ufer der Rückhaltebecken nur teilweise beschattet werden.

Der Vegetationsbestand ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen; lediglich die gepflanzten Gehölze sind in den ersten 4 Standjahren periodisch zu pflegen.

10.2.3 Feldgehölzpflanzungen

Die in der Planzeichnung für Anpflanzungen mit der Bezeichnung "Feldgehölzpflanzung" festgesetzten Flächen sind entsprechend Pflanzenliste mit Feldgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten, ausfallende Gehölze sind bei Bedarf zu ersetzen. Die Anpflanzung ist gemäß der Pflanzenliste (Nr. 10.3) mit mindestens 1 Baum 1. Ordnung je volle 300 qm und mindestens 1 Strauch je volle 5 qm festgesetzter Fläche auszuführen.

10.3 Pflanzenlisten

Die ausgewiesenen Pflanzflächen sind entsprechend Festlegung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen in entspr. Qualität zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

A: Feuchstellen		B: Gehölzstreifen an der Stadtforststraße	
Alnus glutinosa	Erle	Alnus glutinosa	Erle
Fraxinus excelsior	Esche	Fraxinus excelsior	Esche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Salix cinerea	Grau-Weide	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Salix aurita	Öhrchen-Weide		
C: Bachbegleitende Gehölze entlang der Gräben und der Regenwasserrückhaltebecken (Siehe A ergänzend dazu)		D: Grundwasserferne Standorte, flächige Pflanzungen (z.B. Böschungsbereiche der Porphyrkuppen)	
Salix purpurea	Purpurweide	Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide	Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball	Quercus petraea	Trauben-Eiche
		Prunus spinosa	Schlehe
Phragmites australis	Schilf	Cornus mas	Kornelkirsche
Carex speciosa	Segge	Acer campestre	Feld-Ahorn
Juncus inflexus	Blaugrüne Binse	Rosa canina	Hunds-Rose
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras	Rosa glauca	Hecht-Rose
Scirpus lacustris	Teich-Binse		
E: Alleebäume entlang der Erschließungsstraßen			
Bäume 1. Ordnung: Mindestgröße als Hochstamm 3xv STU 16/18 cm			

Bäume 2. Ordnung: Mindestgröße als Hochstamm 3xv STU 12/16 cm			
Crataegus 'Carrierei' , Apfel-Dorn "C"			
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie', Esche 'Westhofs Glorie' "A"			
Pyrus calleryana 'Chanticleer', chinesische Wildbime "B", "D" , sowie in den Mischverkehrsflächen			
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage). Private Grünflächen (Feldgehölzpflanzung)			
<u>Bäume I. Ordnung</u>		<u>Bäume II. Ordnung</u>	
Mindestgröße als Hochstamm 3xv. STU 16/18 cm		Mindestgröße als Hochstamm 3xv. STU 12/14 cm	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Wild-Kirsche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Betula pendula	Sand-Birke
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
<u>Sträucher</u>			
Mindestgröße 2xv. 60/100 cm			
Cornus sanguinea	Hartriegel		
Corylus avellana	Haselnuss		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera vulgare	Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Salix caprea	Sal-Weide		
Sambucus nigra	Holunder		
Rosa canina	Hunds-Rose u.a. Wildrosen		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 90 der Bauordnung für Sachsen-Anhalt)

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

(§ 90 Abs.1 Nr.1 BauO LSA)

11.1.1 Dachform

Innerhalb der Baugebiete WA 7 und WA 7a ist die Dachform innerhalb jeder überbaubaren Grundstücksfläche jeweils einheitlich als Sattel-, Walm- oder Pultdach auszuführen.

11.1.2 Dachneigung

Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung ist die Dachneigung der Gebäude einheitlich auszuführen.

11.1.3 Dachdeckungen und Fassadengestaltung:

Für die Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur gedeckte Farbtöne in rot, braun und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen und -verkleidungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer von Garagen und baulichen Nebenanlagen ist in Material und Farbe entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen.

Zulässig sind nur Putzfassaden in weißen- gelblichen gedeckten Farbtönen, sowie Fassaden in Sichtmauerwerk mit der o.a. Farbskala.

Fassaden aus Holz, Metall und Glas sowie abweichende Farbtöne sind zulässig für untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Sockel, Fenster- und Türleibungen, Giebel und Dachgauben und Gebäudeteile wie zum Beispiel Wintergärten.

11.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte u.

11.1.5 Werbeeinrichtungen

- weggefallen -

11.2 Die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, sowie von Einfriedungen und von Vorgärten

(§ 90 Abs.1 Nr.4 BauO LSA)

11.2.1 Stellplätze

- hier weggefallen und unter Nr. 10.1.7 (Oberflächengestaltung) sowie 10.2.1 (Begrünung) neu eingeordnet -

11.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

11.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Laubhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. Eine Kombination mit Zäunen aus Drahtgeflecht ist zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen sind die Hecken straßenseitig vor ggfs. errichteten Zäunen anzuordnen.

Einfriedungen in Vorgärten dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

11.2.4 Vorgärten

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerfläche genutzt werden (Ausnahme: Zufahrt bei Einfamilienhäusern).

Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen.

12. Nutzungsschablonen

- hier weggefallen und vor Nr. 1 neu eingeordnet -

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs.6 BauGB)

13.1 Bodenfunde

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

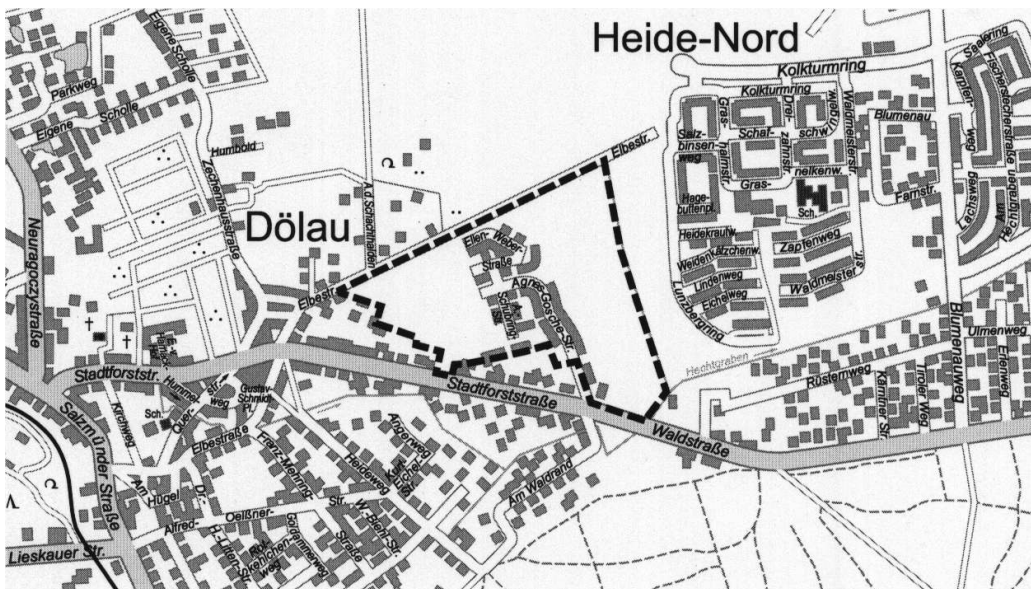
Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmalen sind die §§ 9 (3) und 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

13.2 Rettungswege für die Feuerwehr

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

Bebauungsplan Nr. 37.1

Stadt Halle (Saale)



Wohngebiet Dörlau-Ost

Begründung

Planungsbüro:
H + B Stadtplanung
Philipp-Müller-Str. 10
06110 Halle (Saale)

Datum: 21. Oktober 2005

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Anlass und Ziele der Planung</u>	3
2.	<u>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u>	4
3.	<u>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</u>	4
3.1	<u>Flächennutzungsplan</u>	4
3.2	<u>Planverfahren</u>	4
3.2.1	<u>Verfahrensablauf</u>	4
3.2.2	<u>Vorheriger Inhalt des Bebauungsplanes, wesentliche Änderungsinhalte</u>	6
3.3	<u>Prüfung des Erfordernisses einer Umweltprüfung (UP)</u>	6
4.	<u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	7
4.1	<u>Eigentumsverhältnisse</u>	7
4.2	<u>Baulicher Bestand</u>	7
4.3	<u>Verkehrerschließung</u>	7
4.4	<u>Stadttechnische Erschließung</u>	7
5.	<u>Planungskonzept</u>	7
5.1	<u>Städtebauliches Konzept</u>	7
5.2	<u>Verkehrliches Erschließungskonzept</u>	8
5.3	<u>Grünordnungskonzept</u>	8
6.	<u>Begründung zu den Festsetzungen</u>	9
6.1	<u>Art, Maß und Umfang der Nutzung</u>	9
6.1.1	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	9
6.1.2	<u>Überbaubare Flächen und Bauweise</u>	10
6.1.3	<u>Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen</u>	10
6.2	<u>Grünordnungsfestsetzungen</u>	11
6.3	<u>Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belegende Flächen</u>	11
6.4	<u>Festsetzungen zum Immissionsschutz</u>	11
6.5	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	12
6.5.1	<u>Dächer und Fassaden</u>	12
6.5.2	<u>Freiflächen</u>	12
7.	<u>Umweltprüfung</u>	12
7.1	<u>Bestandsaufnahme</u>	12
7.1.1	<u>Boden</u>	12
7.1.2	<u>Wasser</u>	13
7.1.3	<u>Klima/ Luft / Immissionen</u>	13
7.1.4	<u>Arten und Biotop</u>	13
7.1.5	<u>Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung</u>	15
7.1.6	<u>Schutzgebiete/ -objekte</u>	15
7.2	<u>Zusammenfassende Beurteilung</u>	15
7.3	<u>Maßnahmekonzepte zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich</u>	15
7.3.1	<u>Maßnahmen zu Natur und Landschaft</u>	15
7.3.2	<u>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</u>	17
7.3.3	<u>Maßnahmen des Immissionsschutzes</u>	19
7.4	<u>Konfliktanalyse</u>	19
7.5	<u>Alternativenprüfung</u>	19
7.6	<u>Zusammenfassung</u>	19
8.	<u>Stadttechnische Erschließung</u>	20
9.	<u>Flächenbilanz</u>	20
10.	<u>Planverwirklichung</u>	20
10.1	<u>Maßnahmen zur Bodenordnung</u>	20
10.2	<u>Kostentragung</u>	20
10.3	<u>Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag</u>	20
11.	<u>Wesentliche Auswirkungen der Planung</u>	21

Anhang: Übersichtsplan Teilbereiche

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 37.1 geht aus der Teilung des Geltungsbereiches hervor, der mit dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 öffentlich ausgelegt wurde. Die Teilung erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Die Teilung sieht vor, dass das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes Dörlau als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 37.2 weiter überplant wird, da hier noch die Sanierung von Altlasten geklärt werden muss. Dies abzuwarten, hätte den Abschluss des Planverfahrens für den weitaus größeren Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 37 blockiert, so dass die Teilung des Geltungsbereiches in die Nr. 37.1 für den ganz überwiegenden Teil des bisherigen Geltungsbereiches und die Nr. 37.2 für das Gaswerkssgrundstück notwendig wird.

Die nachfolgenden Ausführungen der Begründung, insbesondere zu den Verfahrensschritten, beziehen sich soweit im Text nicht anders angegeben auf den Gesamtplan Nr. 37.

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1994 war der Bedarf an zusätzlichem Bauland innerhalb des Stadtgebietes für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau.

Der Bebauungsplan erlangte ab 1996 die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB. Etwa die Hälfte des Plangeltungsbereiches wurde daraufhin bisher erschlossen und bebaut.

Der Bebauungsplan wurde nach dem erstmaligen Satzungsbeschluss dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt. Aufgrund von Auflagen in der Genehmigungsverfügung, die im wesentlichen die Ausweisung der Grün- und Ausgleichsflächen am östlichen Rand des Plangebietes betrafen, wurde der Bebauungsplan im Jahr 1999 erneut öffentlich ausgelegt.

Der seinerzeitige Erschließungs- und Bauträger meldete im Jahr 2000 Insolvenz an. Seitdem ist die bauliche Entwicklung des Gebietes zunächst nicht weiter fortgeschritten. Außerdem wurde aus dem o.g. Grund der Bebauungsplan nicht erneut als Satzung beschlossen und somit bisher nicht rechtswirksam. Der bisher vorliegende Stand war jedoch nach § 33 BauGB anwendbares Planungsrecht.

Anlass der im Jahr 2004 erfolgten Überarbeitung des Bebauungsplanes war die Umplanung von Standorten, die als bereits teilweise erschlossenes Bauland bisher für Doppel- und Reihenhäuser, sowie für Geschosswohnungsbau konzipiert waren. Es sollen statt dessen in der weiteren baulichen Entwicklung überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Dies entspricht der Entwicklungsabsicht des Käufers der verändert überplanten Flächen, die dieser aus der Insolvenzmasse des früheren Erschließungsträgers erworben hat. Auf Antrag dieses Erwerbers, der Siewert Projektentwicklung GmbH, führt die Stadt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes jetzt zum Abschluss. Die Stadt hat zur Planungskostenübernahme einen städtebaulichen Vertrag mit dem o.g. Projektentwickler und einen Erschließungsvertrag über die bisher noch nicht erschlossenen Bereiche mit diesem abgeschlossen.

Der Bedarf für die bisher vorgesehenen verdichteten Formen des Einfamilienhausbaus und für neuen Geschosswohnungsbau ist unter den jetzt gegebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung nicht mehr in der Größenordnung gegeben, wie er bei der Aufstellung des früheren Planentwurfs angenommen wurde. Durch die bereits teilweise hergestellte Erschließung des Gebietes und das teilweise schon bestehende Baurecht nach § 33 BauGB sind Rahmenbedingungen gegeben, die eine kurzfristige bauliche Nutzung des mit guter Wohnqualität versehenen Geländes dennoch sinnvoll machen.

Da im Stadtgebiet nach wie vor eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser feststellbar ist, erscheint es als planerisch insgesamt geeignetster Ansatz, das Gebiet so umzuplanen, dass es überwiegend für eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern insgesamt nutzbar wird. Stärker verdichtete Bauformen sollen nur noch dort vorgesehen werden, wo dies aus städtebaulichen Gründen, zum Beispiel an der Stadtforststraße, zur Einfügung in den Maßstab der vorhandenen Bebauung und zur Herausbildung zentraler Bereiche geboten ist.

Die Planinhalte im bereits bebauten Bereich haben sich materiell gegenüber dem Satzungsbeschluss von 1999 nicht geändert. Es wurden aber einzelne Festsetzungen redaktionell überarbeitet, um innerhalb des gesamten Plangeltungsbereich unter Berücksichtigung der planerischen Veränderungen ein in sich schlüssiges Festsetzungsgerüst zu erhalten.

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den letztgültigen Planungsstand vom Juli 2005.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.37.1 umfasst ein ca. 22,31 ha großes Gebiet in der Gemarkung Dörlau, Flur 5 und der Gemarkung Lettin, Flur 4.

Die Fläche wird im Uhrzeigersinn beschrieben von Nordwesten aus wie folgt umgrenzt:

- Im Nordwesten, beginnend ab dem Grundstück Gemarkung Dörlau, Flur 5, Nr. 11/1 durch die Elbestraße entlang ihrer Südseite, dann weiter
- im Osten durch den Schachtgraben (Gemarkung Lettin, Flur 4, Flurstück 20/1) entlang seiner Ostseite und weiter nach Südwesten bis zur Stadforststraße durch den Hechtgraben entlang seiner Nordwestseite, dann weiter
- im Süden durch die Stadforststraße auf ihrer Nordseite bis zur Agnes-Gosche-Straße und weiter entlang der westlichen Straßenseite der Agnes-Gosche-Straße nach Norden bis zur Grenze der Gemarkung Lettin, dort diagonal nach Nordwesten bis zur nördlichen Grenze der Grundstücke, die an die Stadforststraße grenzen (Gemarkung Dörlau, Flur 5, Flurstücke 51, 50/1, 49- 45, 43, 42, 40/2, 38, 36, 35, 34- 32) nach Westen bis zum Flurstück Gemarkung Dörlau, Flur 5, Nr. 31,
- dort wieder nach Süden bis zur Stadforststraße und entlang der nördlichen Straßenseite bis zur östlichen Grundstücksgrenze des alten Gaswerks Dörlau, (Gem. Dörlau, Flur 5, Flurstück 28/2), entlang der östlichen Grundstücksgrenze wieder nach Norden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze und entlang dieser nach Westen bis zur Grenze des Flurstücks Gem. Dörlau, Flur 5, Nr. 27, dort entlang dieser Grenze nach Norden, weiter
- von dort entlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke, die an die Stadforststraße nördlich angrenzen bis zum Flurstück 11/7 (Elbestraße 38b) und weiter nach Westen bis zur Elbestraße entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 11/6, 11/5, 11/1 (alle Gem. Dörlau, Flur 5).

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der auch bisher schon bestehenden Planungsabsicht als Wohnbaufläche bzw. Grünflächen dar.

Der Bebauungsplan wird aus der bestehenden Darstellung des FNP entwickelt.

3.2 Planverfahren

3.2.1 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 37 wurde am 23.10.1996 erstmalig als Satzung beschlossen und mit Verfügung des RP Halle vom 22.04.1997 genehmigt. Aufgrund von Auflagen in der Genehmigung wurde der Plan anschließend geändert, aus diesem Grund erneut öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan besaß die förmliche Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB, wurde jedoch wegen der zu erwartenden erneuten Veränderungen aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Insolvenz des ursprünglichen Erschließungsträgers nicht als Satzung beschlossen und nicht in Kraft gesetzt.

Nachdem inzwischen ein neuer Projektentwickler und Erschließungsträger für das Gebiet feststeht, wurde das Planverfahren insgesamt mit den folgenden Schritten fortgesetzt. Die dabei angesprochene Unterteilung des Plangebietes in Teilbereiche ist in einem Übersichtsplan in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

a) Eingeschränkte Beteiligung für zwei Teilbereiche

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 wurde zunächst in den Bereichen, in denen das neue Baukonzept nicht zu Änderungen bei den Grundzügen der Planung führt, geändert. Hierfür wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Diese Bereiche werden wie folgt umgrenzt:

Der nördliche Teil (Teilbereich 2a) von ca. 1,8 ha Größe liegt zwischen der Elbestraße im Nordwesten, der bestehenden Bauungsgrenze des Neubaugebietes Dörlau-Ost im Osten, und der geplanten Verlängerung der Ellen-Weber-Straße sowie dem davon nach Westen ausgehenden Grünzug im Süden. Es ist folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Seite des Flurstücks der Elbestraße,
- im Osten entlang der westlichen bzw. straßenseitigen Grenzen der vorhandenen bebauten Grundstücke (Flurstücke 1071,1072, 4/14, 1073, 4/25, 4/26, 5/14, 5/15, 5/22, 5/23, 5/25, 5/26, 4/28, 1078, 1084),
- im Süden entlang der südlichen Grenzen der gemäß bisheriger Planung gebildeten Flurstücke 1084, 1092, 1093, 1096 - 1104, unter Einschluss eines im Mittel ca. 5 m breiten Geländestreifens vor Nr. 1097 und 1098, von Flurstück 1104 nach Westen innerhalb des Flurstücks Nr.1135 bis zur Elbestraße.

Der südliche Teil (Teilbereich 2b) umfasst das Flurstück 5/48 nördlich der Anna-Schubring-Straße mit ca. 1.900 qm Größe.

Da in dem Beteiligungsverfahren keine Anregungen zu den geänderten Planinhalten eingegangen sind, die eine Abwägung erforderlich machen, konnte für die geänderten Planinhalte die Planreife im Sinne des § 33 Abs.1 BauGB am 16.03.2004 erklärt werden. Die geänderten Planinhalte wurden damit anwendbares Planungsrecht.

b) Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung wurde für den gesamten Bebauungsplan mit Ausnahme der o.a. Teilbereiche 2a und 2b, für die bereits mit der eingeschränkten Beteiligung die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt worden waren, gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.05.2004 (Nr. III/2004/04023) durchgeführt.

Es sind abgesehen von Anregungen des Vorhaben- und Erschließungsträgers keine Anregungen eingegangen, die zu Änderungen des Planentwurfes geführt haben.

c) Eingeschränkte Beteiligung vom Juli 2004

Während der Auslegungsfrist machte der Vorhabenträger geltend, in dem Bereich unmittelbar südlich der Elbestraße auch Gebäude mit Walmdach und, als Endpunkt der Gebäudezeile ein villenartiges, zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach errichten zu wollen. Der Berücksichtigung dieser geringfügigen Änderungen des vorherigen Konzepts, das einheitlich Satteldächer vorsah, standen keine städtebaulichen Gründe entgegen.

Die Planreife für den betroffenen Teilbereich 2a konnte nach Durchführung der eingeschränkten Beteiligung am 27.07.2004 erneut erklärt werden.

d) Eingeschränkte Beteiligung vom Juli 2005

Im Juni 2005 regte der Vorhabenträger nach Rücksprache mit der HWA an, bisher für Regenrückhaltegräben vorgesehene öffentliche Grünflächen längs der geplanten Straßen im Teilabschnitt 3 des Baugebietes in Bauland mit Pflanzbindung umzuwandeln. Sie wurden nach Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes nicht mehr benötigt. Hiergegen bestanden keine Bedenken, da auch seitens der Stadt die Übernahme und Pflege dieser Flächen nach Wegfall des Nutzungszwecks nicht sinnvoll sein konnte.

Der Vorhabenträger machte ferner geltend als Endpunkt der Gebäudezeile unmittelbar südlich der Elbestraße das eine villenartige, zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach nicht mehr errichten zu wollen, sodass hier zu dem vorherigen Festsetzungsinhalt, der Satteldächer vorsah, zurückgekehrt werden konnte.

e) Teilung des Geltungsbereiches

Hierzu wurde in der Vorbemerkung bereits die Notwendigkeit erläutert. Aus der Teilung ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen für den Teil 37.1, so dass das Planverfahren für diesen Teil mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden kann.

f) Abwägung und Neufassung des Satzungsbeschlusses

Nach Abschluss der dargestellten Verfahrensschritte und der Beschlussfassung über die zur Planung vorgetragenen Anregungen, ist der Bebauungsplan auf dem zur Fassung des Satzungsbeschlusses geeigneten Stand.

3.2.2 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 37 in der Fassung von 1999,

wesentliche Änderungsinhalte der Fassung von 2004 / 2005

Teilbereich 1, Bestandsgebiet (Einbezug in die erneute öffentliche Auslegung)

Die zeichnerischen Inhalte des Plans wurden dort verändert, wo nach der inzwischen vorliegenden Einmessung zum Beispiel Wohngebäude (aufgrund von Befreiungen) außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden oder die Böschungen von Regenrückhaltebecken außerhalb der dafür bisher festgesetzten Flächen liegen. Es erfolgte jeweils eine Anpassung an die Örtlichkeit.

Die ursprünglich handgefertigte Planzeichnung wurde zwischenzeitlich digitalisiert. Aus der digitalen Plangrafik resultieren Veränderungen in der Darstellung (z. B. Farben, Linienarten), die jedoch keinerlei inhaltliche Bedeutung haben.

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten verändert:

Nicht zwingend erforderliche Formulierungen, die erläuternden Charakter haben, werden zur inhaltlichen Straffung gestrichen. Einzelne Teile der Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen nach heutigem Stand neu gegliedert.

Teilbereiche 2a) und 2b) (Planreifer Bereich)

Der Bebauungsplan Nr. 37 setzte hier im wesentlichen Wohnbauland, private und öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse betrug zwei, in einem Einzelbereich auch drei Geschosse, die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen in einer Tiefe von überwiegend 12,5 - 14 m festgesetzt. Es wird die offene Bauweise vorgesehen.

Der damalige Bebauungsplan ermöglichte mit diesen Festsetzungen ca. 60 Wohneinheiten, überwiegend in Reihenhäusern als Hausgruppen.

Die Veränderungen durch die neue Planung ließen den jetzigen Zuschnitt der Baugebiete und sonstigen Flächenfestsetzungen überwiegend unberührt. Sie bezogen sich im wesentlichen auf :

- Teilweise Verringerung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3, da größere Grundstücke gebildet werden sollen, die einen geringeren Versiegelungsgrad benötigen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festlegung zusätzlicher Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Verkleinerte Straßenquerschnitte (von 7,5 m auf 5 m) wegen des geringeren Verkehrsaufkommens

Die Änderungen berührten die Grundzüge der bisherigen Planung nicht. Die Zahl der vorgesehenen Wohneinheiten reduzierte sich von ca. 60 auf 36.

Teilbereich 3, Neuplanung

In dem Bereich im Südwesten des Plangebietes wurde das bisherige städtebauliche Konzept, das Geschosswohnungsbau vorsah, weitgehend überarbeitet. Künftig sollen überwiegend frei stehende Einzelhäuser errichtet werden. Die geänderten Festsetzungen in diesem Bereich waren Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung. (s. auch Nr. 5.1, Städtebauliches Konzept).

Ferner wurde das Grundstück des ehemaligen Gaswerks, das ursprünglich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag, einbezogen. Dies war mit der Absicht eines Investors begründet, auf diesem Grundstück und der nördlich angrenzenden Freifläche unter Nutzung der vorhandenen Baudenkmale ein Seniorenwohnheim zu errichten. Hierzu bestand planerischer Regelungsbedarf, der die Einbeziehung in den Geltungsbereich erforderte. Dieses Konzept hat sich inzwischen zerschlagen, das Grundstück wechselte den Eigentümer, ein konkretes Nutzungskonzept liegt noch nicht vor. Trotzdem bleibt ein Planungsbedarf für dieses Grundstück bestehen. Wie bereits dargestellt, wird diese Planung jedoch als Bebauungsplan Nr. 37.2 in einem eigenen Verfahren weiter geführt, da insbesondere Fragen der Altlastensanierung zu klären sind.

3.3 Prüfung des Erfordernisses einer Umweltprüfung (UP)

Gemäß der Überleitungsvorschrift aus § 245c BauGB in der Fassung vom 27.07.2001, sowie nachfolgend auch gemäß der Überleitungsvorschrift aus §§ 233 und 240 BauGB in der Fassung vom 20.07.2004 ist für Bebauungspläne, deren Verfahren vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet wurde,

die Pflicht zur Umweltprüfung nicht gegeben. Dies gilt, sofern die Planverfahren vor dem 20.07.2006 zum Abschluss gebracht werden. Diese Überleitungsvorschriften werden für den vorliegenden Bebauungsplan insoweit angewendet, dass keine förmliche UP mit Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt wird.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange hat hiervon unabhängig innerhalb der planerischen Abwägung vollständig und sachgerecht zu erfolgen. Die entsprechenden Ausführungen werden in Anlehnung an die Gliederung eines Umweltberichts unter Nr. 7 der Begründung zusammen gefasst.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die noch zu bebauenden Grundstücke und die künftigen, bisher nicht ausgebauten Verkehrs- und Grünflächen im Plangeltungsbereich sind überwiegend im Eigentum bzw. in Verfügung eines Vorhabenträgers. Die bereits bebauten Grundstücke sind Eigentum von Privatleuten.

Die ausgebauten öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen sind Eigentum der Stadt.

4.2 Baulicher Bestand

Der Plangeltungsbereich wurde nach dem bisherigen, planreifen Entwurf des Bebauungsplans in seiner östlichen Hälfte (Teilbereich 1) erschlossen und vollständig bebaut. Die Bebauung besteht überwiegend aus Doppel- und Reihenhäusern, an einzelnen Standorten sind auch Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen errichtet worden.

Die westliche Hälfte des Plangeltungsbereiches (Teilbereiche 2a, 2b und 3) ist bisher nur im Teilbereich 2a mit einzelnen bereits gemäß Planreife vom März 2004 errichteten Einfamilienhäusern bebaut.

4.3 Verkehrserschließung

Der Plangeltungsbereich wird von der Stadtforststraße aus durch die Agnes-Gosche-Straße erschlossen.

Die weitere Erschließung erfolgt durch die Anna-Schubring- und Ellen-Weber-Straße als Anliegerstraßen.

Die Erschließung des Teilbereiches 2a ist weitgehend fertig gestellt.

Zur Erschließung des Teilbereiches 3 müssen die Straßen noch ausgebaut werden, hier ist die Anbindung einer Mischverkehrsfläche an die Elbestraße vorgesehen.

Eine Zuwegung zur Elbestraße für Radfahrer besteht bisher nicht. Sie ist jedoch im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für den Teilbereich 3 (über einen in einem Grünzug verlaufenden Fuß-Radweg) des BP 37 vorgesehen. Die Elbestraße dient hauptsächlich als Rad- und Fußwegverbindung zur Ortsmitte Dörlau und nach Heide-Nord.

Das Planungsgebiet ist über die derzeit in ca. 300 m mittlerer Entfernung erreichbare Bushaltestelle in der Stadtforststraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die erforderliche Medien- und Abwassererschließung ist für den bebauten Bereich und den Teilbereich 2a vorhanden.

In den übrigen bisher unbebauten Bereichen ist die Mediierschließung noch herzustellen.

Durch das Gebiet führt von Nordwest nach Südost eine Trinkwasserleitung DN 400, die nicht überbaut werden darf.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Die bereits erstellte Bebauung ist als Gebiet für den verdichteten Wohnungsbau vor allem mit Doppel- und Reihenhäusern konzipiert und umgesetzt worden. Dabei war eine städtebauliche Raumbildung in Anlehnung an Vorbilder des Wohnsiedlungsbaus vom Anfang des 20. Jahrhunderts die Grundidee. Das gesamte Gebiet gliedert sich, getrennt durch die Agnes-Gosche-Straße als Hauptstraße und

einen von Nordwest nach Südost verlaufenden Grünzug, in drei große Quartiere. Von diesen Quartieren ist das südliche fast vollständig fertig gestellt. Das nördliche ist etwa zur Hälfte umgesetzt. Die geänderte Planung hält hier an der Straßenraumbildung der bisherigen Planung mit der Ellen-Weber-Straße als innerer Ringstraße fest. Die Bebauung im westlichen Teil wird raumbildend an der Ringstraße orientiert und unterscheidet sich vom Bestand lediglich durch die geringere Bebauungsdichte und -höhe.

Das bisher auch nicht teilweise realisierte dritte Quartier im Westen soll einen eigenständigen Charakter als aufgelockert bebauten Siedlungsgebiet erhalten. Konzeptionell bestimmend sind hier die vorhandene, von Nord nach Süd sanft abfallende Topographie und die Idee, bevorzugt Grundstücke mit West- und Südausrichtung und entsprechend guter Wohnqualität zu schaffen. Diese wesentlichen Gründe führen zu der gewählten Zeilenstruktur. Die Hausgärten werden dabei mit dem nördlich gelegenen Grünzug eng vernetzt. Durch eine kleine Platzfläche erhält das Quartier zusätzlich einen Mittelpunkt.

Entlang der Agnes-Gosche-Straße wird eine straßenbegleitende, etwas dichtere Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern vorgesehen.

Im westlichen Eingangsbereich an der Stadtforststraße ist die Umnutzung und Erweiterung des alten Gaswerks zu einer neuen Nutzung im Sinne einer möglichen Mischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe vorgesehen. Als Pendant ist auf der östlichen Seite der Einmündung ebenfalls eine massivere, bis zu viergeschossige Bebauung vorgesehen, die zudem einen Übergang zu dem angrenzenden viergeschossigen Bestand schaffen soll.

5.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

Der Anschluss des Gebietes an das Straßennetz von Dölau erfolgt an drei Punkten:

Im Südosten an die Stadtforststraße an der Einmündung der Straße "Am Waldrand", im Süden an die Stadtforststraße östlich des ehemaligen Gaswerkes und im Westen an die Elbestraße.

Das Baugebiet wird durch ein System von Straßen, Fuß- und Radwegen vernetzt. Das Straßensystem ist so ausgelegt, dass das Wohngebiet nicht mit Durchgangsverkehr belastet wird.

Im gesamten Plangebiet "Dölau-Ost" ist die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h vorgesehen. Zur Verkehrsberuhigung tragen des weiteren die Anlage von Stichstraßen und Mischverkehrsflächen sowie die Einordnung einer Fahrbahnmittelinsel in der Agnes-Gosche-Straße in Höhe des geplanten Grünzuges bei, wodurch der Verkehrslärm im Baugebiet minimiert wird.

Die Elbestraße wird nicht für den Durchgangsverkehr nach Heide-Nord geöffnet, um den Biotopverbund nicht zu stören und den Grünraum nicht zu zerschneiden. Die Elbestraße wird Radwegverbindung zum Wohngebiet Heide-Nord und dient untergeordnet auch der Erschließung des 3. Teilbereichs des Plangebiets.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden zusätzlich separat geführte Fuß- und Radwege angelegt.

Der ruhende Verkehr für die Bewohner des Baugebietes wird in Form von Tiefgaragen (nur im Geschosswohnungsbau), Garagen und offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Für die erforderlichen Stellplätze, die nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen bzw. angeordnet werden können, sind in der Planzeichnung Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Öffentliche Stellplätze für Besucher- und Fremdverkehr werden in den Erschließungsstraßen und den Anliegerstraßen einschließlich der Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

Der Stadtteil Dölau ist durch die Buslinie 21 erschlossen.

Zur Anbindung des Baugebietes an die Buslinie wird im Bereich der westlichen Einmündung der Agnes-Gosche-Straße in die Stadtforststraße an derselben eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen.

5.3 Grünordnungskonzept

Hauptanliegen der Grünordnung im Rahmen des Bebauungsplanes Dölau- Ost ist die langfristige Sicherung eines unbebauten Korridors zwischen der Dölauer Heide und dem nördlich angrenzenden Umland, um den Biotopverbund zwischen diesen Naturräumen weiterhin zu erhalten. Dieser hier von Bebauung freigehaltene Korridor ermöglicht Tierwanderungen und Wildwechsel in Nord-Süd-Richtung und umgekehrt.

Für die Gewährleistung dieser Funktion ist es unerheblich, ob Teile dieser Fläche landwirtschaftlich

genutzt werden, als Brache liegen oder der Sukzession überlassen werden. Der Biotopverbund ist durch jede dieser Nutzungsformen gewährleistet.

Der Korridor soll nicht als öffentlich zu nutzende Naherholungsfläche bzw. als Parklandschaft umgestaltet werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen (z. B. Feldgehölzpflanzung am zukünftigen Ortsrand, Umgestaltung von Teilflächen des Gebietes als Wiesenflächen) dienen dem Ziel, die naturräumliche Verbindung der Dölauer Heide mit dem Saaletal und den Lunzbergen bei näher zusammenrückender Bebauung auch weiterhin zu sichern.

Innerhalb des Wohngebietes ermöglicht eine vorhandene Primärtrinkwasserleitung die Schaffung einer zweiten Grünachse mit Fuß- und Radweg durch das Wohngebiet diagonal in Richtung Schachthalden. An diese Grünachse angelagert befindet sich eine Porphyrkuppe, die nach Naturschutzgesetz LSA § 30 als geschütztes Biotop einzustufen und zu erhalten ist. Sie ist für die Biotopvielfalt im Gebiet und als Bindeglied im Biotopverbund von Bedeutung.

Durch die Anordnung einer größeren Pufferzone um die Porphyrkuppe wird die Beeinträchtigung durch die Wohnbevölkerung vermindert.

Durch die differenzierte diagonale Grünzäsur wird die Barrierewirkung der Bebauung am vorhandenen Ortsrand gemildert.

Außerdem wurde die ringförmige Haupteinschließungsstraße großzügig mit Alleebäumen geplant und erhält in Teilen ein straßenbegleitendes Grabensystem zur Ableitung des Regenwassers.

Die geschützten Biotope werden erhalten bzw. weiter entwickelt:

- Erhalt der Nassstelle im Süden des Gebietes an der Stadtforststraße
- Erhalt der Röhrichte und Flutrasen
- Entwicklung von Trocken- und Halbtrockenrasen auf den Porphyrkuppen durch entsprechende Pflege.

6. Begründung zu den Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter des Baugebietes wird durch Wohnbebauung geprägt und soll dem entsprechend weiter entwickelt werden. Die Baugebiete sind daher fast gänzlich als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr.2 bis 5 BauNVO: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind überwiegend nicht zulässig, da diese Nutzungen dem Charakter des Plangebietes als hochwertigem Wohnstandort nicht entsprechen. Davon abweichend sind in den Teilgebieten WA 9a- 9d auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahmen zulässig. Diese Teilgebiete sollen Versorgungseinrichtungen und gewerbliche Einrichtungen aufnehmen, die der Versorgung und Dienstleistungsnutzungen dienen.

Das Teilgebiet WA 9d an der Stadtforststraße wird mit einer Gliederung versehen, die in den Erdgeschossen keine Wohnnutzung zulässt, da diese gut erreichbaren Bereiche verstärkt auch gewerbliche und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen sollen. Es besteht hier zudem eine durch die Verkehrslärmvorbelastung eingeschränkte Eignung für die Wohnnutzung, die als besonderer städtebaulicher Grund eine vertikale Gliederung der Teilgebiete gemäß § 1 Abs. 7 und 9 bedingt. Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen ist hier nicht zumutbar und wird somit nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhen festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen mit 0,4 bzw. 0,3 der Höchstgrenze gemäß § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete bzw. unterschreiten die Höchstgrenze, soweit wegen der vorgesehenen Grundstücksgrößen nur eine geringere GRZ als 0,4 erforderlich wird.

Die Bebauungsdichte wird zunächst durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die überwiegend festgesetzte Zweigeschossigkeit erlaubt dabei eine große Gestaltungsfreiheit für Einfamilienhäuser, ohne dass die Gebäudevolumen zu groß werden.

In den für den Geschossbau vorgesehenen Bereichen werden entsprechend die Drei- und Viergeschossigkeit festgesetzt. In dem Bereich an der Stadtforststraße (WA 9d) ist ein

maßstabsgerechter Anbau an die Brandwand eines viergeschossigen Gebäudes durch die Festsetzung „vier Vollgeschosse zwingend“ und die anschließend erforderliche Höhenstaffelung durch die Festsetzung „III-IV Vollgeschosse“ gewährleistet.

Die straßenbegleitende Bebauung an der Agnes-Gosche-Straße soll nicht zu geringe Höhen aufweisen, um eine der Funktion und Breite der Straße entsprechende Raumbildung zu erreichen. Daher werden hier zwei Vollgeschosse zwingend vorgesehen.

Zur baulich konkreten Bestimmung der Gebäudehöhen werden in den Einfamilienhausbereichen zusätzlich Traufhöhen festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen als Höchstgrenze entsprechen mit 4,75 bzw. 6,50 m den Anforderungen einer Bebauung mit eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern gemäß dem städtebaulichen Konzept.

Dabei entspricht die Traufhöhe von 4,75 m dem Bautyp des frei stehenden Einfamilienhauses mit eingeschossigem Erscheinungsbild und ausgebautem Dachgeschoss. Dies dient der Entwicklung eines insgesamt homogenen Erscheinungsbildes einer Einfamilienhausgebietes mit eher lockerer Struktur.

Um das angestrebte Maß der Nutzung mit eingeschossigem Erscheinungsbild zu fixieren, wird in den o.a. Teilgebieten (WA 6, 6a und 7) auch die Firsthöhe mit 9 m festgesetzt. Bei Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wird auf die Festsetzung der Vollgeschossezahl verzichtet, da das Maß der Nutzung durch die Höhen bereits ausreichend bestimmt ist.

Die Traufhöhe von 6,50 m ermöglicht im Zusammenhang mit der Zweigeschossigkeit Häuser mit zwei Normalgeschossen. Die Festsetzung gilt dem entsprechend vorwiegend für die Doppelhaus- und Hausgruppenstandorte. An einzelnen Stellen, die an Endpunkten von Zeilen eine Höhenbetonung aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung zulassen, werden auch zweigeschossige Einzelhäuser zugelassen.

6.1.2 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen, und in den noch zu bebauenden Teilbereichen 2a, 2 b und 3 straßenseitig bzw. zum öffentlichen Raum hin durch Baulinien festgesetzt. Durch diese zwingende Festsetzung wird eine eindeutige Bestimmung einheitlicher Baufluchten gewährleistet. Die zusätzlich festgesetzten Ausnahmen ermöglichen dennoch eine hohe Flexibilität der baulichen Gestaltung. Dies ist erforderlich, weil ohne Bestimmung der Ausnahmen nur untergeordnete Bauteile geringen Ausmaßes von der Baulinie abweichen dürften. Die seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen der überbaubaren Flächen erfolgen durch Baugrenzen. Die Maße und die Festsetzungssystematik lassen eine Vielzahl von Grundrissgestaltungen zu.

Die Bauweise ist mit Ausnahme der Teilgebiete WA 9a- 9d als offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird sie in den Bereichen, die für frei stehende Einzelhäuser vorgesehen sind, darauf beschränkt und in den Bereichen, die verdichteter mit Doppelhäusern und Hausgruppen bebaut sind bzw. zur Raumbildung an der zentralen Agnes-Gosche-Straße bebaut werden sollen, für diese Bauformen der offenen Bauweise festgesetzt.

Im Eingangsbereich an der Stadtforststraße in den Teilgebieten WA 9a - 9d ist zur Anpassung an die Maßstäblichkeit des baulichen Bestandes eine abweichende Bauweise mit Längen über 50 m vorgesehen, bzw. die geschlossene Bauweise mit der Notwendigkeit des Anbaus an eine vorhandene Brandwand begründet.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Neben den Wohngebäuden sind die Garagen in Einfamilienhaussiedlungen von gestalterisch prägender Wirkung. Für ein geordnetes Erscheinungsbild war nach der bisherigen Planung dadurch gesorgt, dass die Garagen der Reihenhaushausgruppen in jeweils eigens festgesetzten Garagenhöfen untergebracht wurden. Mit der veränderten Baustruktur werden die Garagen der frei stehenden Einzelhäuser und Doppelhäuser nicht mehr in Garagenhöfen, sondern auf den Grundstücken angeordnet. Für die Hausgruppen bleibt es bei der bisherigen Unterbringung in Garagenhöfen.

Die bisherige planungsrechtliche Festsetzung, nach der Garagen bereits nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Garagenflächen zulässig waren, wird beibehalten.

Zusätzlich werden Mindest- und Höchstabstände der Garagen und Carports von der angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt. Zwischen dem Mindest- und dem Höchstabstand beträgt die Differenz jeweils höchstens 2 m. Der Mindestabstand zur Straße entspricht dem Abstand der vorderen Baulinie (West- und Süderschließung), er beträgt mindestens 8 m, wenn die Baulinie einen geringeren Abstand zur Straße hat (Nord- und Osterschließung).

Die Festsetzung dient dazu, im Zusammenspiel mit den durch die Baulinien bestimmten einheitlichen Baufluchten der Hauptgebäude auch das Erscheinungsbild der Garagen diesem Gestaltungsprinzip anzupassen und Fehlentwicklungen, wie zum Beispiel Garagen unmittelbar an der Straße ohne vorgelagerte Flächen zum Be- und Entladen zu vermeiden.

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.

6.2 Grünordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) und die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen werden zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich, die durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehen. Zur Begründung im Einzelnen wird auf Kapitel 7 der Begründung (Umweltprüfung) verwiesen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Die hier befindlichen Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, bzw. wassergebundener Decke auszubilden, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Im das Baugebiet von Südost nach Nordwest durchquerenden Grünzug ist ein Kinderspielplatz von ca. 400 m² Größe als Teil der erforderlichen Infrastruktur in der Wohnumgebung zu errichten.

6.3 Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belegende Flächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind im Teilgebiet 1 als öffentliche Straßen und Wege vorhanden bzw. entsprechen in den anderen Teilgebieten dem unter Nr. 5.2 begründeten Erschließungskonzept.

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegenden Flächen dienen jeweils nur der untergeordneten Erschließung für eine geringe Zahl von Wohngrundstücken (max. 4 Grundstücke). Sie müssen daher nicht durch die Allgemeinheit nutzbar sein und bedürfen auch dauerhaft nicht der öffentlichen Widmung.

6.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vor allem durch die Lärmvorbelastung von der Stadforststraße (s. auch Kap. 7.2.3, Umweltprüfung), aber teilweise auch durch den im Siedlungsgebiet selbst entstehenden Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Abschirmmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden können nicht ausgeführt werden, weil sie sich nicht in das Ortsbild einfügen und die dafür erforderlichen Flächen nicht vorhanden sind. Ein Abrücken der Bebauung von den lärmbelasteten Straßen ist nicht möglich, weil das dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden widerspricht und städtebauliche Missstände im Ortsbild erzeugt.

Um gesunde Wohnbedingungen zu sichern, werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude aufgenommen.

Außerdem wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer, die an Gebäudeseiten liegen, bei denen zu erwarten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 überschritten werden, Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erhalten müssen. Damit ist die Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich.

Unter üblichem Wohnverhalten ist auch die angemessene Nutzung der Außenbereiche zu verstehen. Wie an den Gebäuden treten auch auf den Freiflächen Überschreitungen der Orientierungswerte, auf. Die Werte werden auf den Freiflächen, die unmittelbar an der Stadforststraße liegen, um 5 dB(A) bis max. 12 dB(A) überschritten. Diese Flächen werden jedoch nicht zum Aufenthalt der Bewohner genutzt.

Auf allen anderen Flächen im Wohngebiet sind die Werte wesentlich niedriger. Sie liegen im Hinterland der Stadforststraße bei max. 5 dB(A), an der Agnes-Gosche-Str. bei etwa 3 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18 005. Auf den straßen- und lärmabgewandten Seiten der Grundstücke liegen sie noch erheblich unter diesen Werten. Die Verlärmung der Freiflächen ist aus anderen Gründen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) nicht zu vermeiden.

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 des Bebauungszusammenhanges zu gestalten, und eine straßenraumbildende, traufständige Bauform zu erreichen. Daher wird die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgenommen. Ebenso ist eine gestalterisch harmonische Dachlandschaft planerisches Ziel. Überwiegend wird das Satteldach mit Neigungen von 30- 45° festgesetzt. Dies gilt für alle Bereiche, die für Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen sind und daher eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft benötigen, insbesondere, weil die bereits errichteten Hausgruppen im Teilbereich 1 Satteldächer aufweisen.

In den Bereichen für den Bau frei stehender Einzelhäuser ist ein größerer Gestaltungsspielraum verträglich und sinnvoll. Daher werden hier das Satteldach als Dachform und eine Spannweite der Dachneigungen von 30- 45°; das Walmdach mit Dachneigungen von 16 - 25° und in Teilen auch das Pultdach mit Dachneigungen von 12- 15° sowie im Einzelfall für einen Solitärstandort das Flachdach zugelassen. Wesentlich ist für ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild dabei, dass die Dachformen innerhalb einer zusammenhängenden Gebäudegruppe in einer Hauszeile / einem zusammenhängenden Baufeld jeweils die selbe Dachform erhalten. Dies wird textlich festgesetzt.

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.

6.5.2 Freiflächen

Es wird ein großzügig durchgrüntes Erscheinungsbild angestrebt.

Dem entsprechend 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 zum öffentlichen Raum hin begrenzt. Ferner werden aus dem vorgenannten Grund Laubgehölzhecken als alleinige Einfriedung oder Zäune mit straßenseitig vorgepflanzten Hecken als Einfriedungen vorgesehen.

7. Umweltprüfung

7.1 Bestandsaufnahme

7.1.1 Boden

Bei den vorkommenden Böden handelt es sich um anstehenden Porphyrt sowie Löss- und Schwarzerdeböden unterschiedlicher Mächtigkeit.

In Abhängigkeit vom Geländere Relief und dem derzeitigen Untergrund treten vereinzelt Vernässungsstellen und hydromorphe Böden auf.

Die Böden wurden bis zum Jahr 1990 ackerbaulich genutzt. Das führte vor allem auf den tiefgründigen Flächen zu erheblichen Nährstoffakkumulationen.

Nach dem Bruch fallen setzte die Sukzession ein.

Die natürliche Reliefsituation ist im wesentlichen erhalten, lediglich im Bereich des Schachtgrabens wurde das Gelände durch Erdauftrag verändert.

Die Geländehöhen liegen zwischen 96 m und 84 m über HN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

7.1.2 Wasser

Die vorhandenen Gräben im Gebiet des BP 37, jedoch außerhalb der hier behandelten Änderungsbereiche (Schacht- und Hechtgraben) sind ausgebaut und z.T. vertieft worden. Sie tragen erheblich zur Trockenlegung des Gebietes bei. Bedingt u.a. durch die Umverlegung von Grabenteilen treten verschiedene Vernässungsstellen auf.

7.1.3 Klima/ Luft / Immissionen

a) Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt im hercynischen Trockengebiet. Die Menge des jährlichen Niederschlages ist mit 450 - 500 mm als gering anzusehen.

Das Klima ist mit 9°C Jahresdurchschnittstemperatur wärmegetönt.

Die brachliegenden Ackerflächen kühlen aufgrund des flach anstehenden Schichtenwassers nachts stark aus und tragen wesentlich zur Kaltluftbildung im Stadtgebiet bei. Zwischen dem Stadtteil Heide-Nord und dem geplanten Wohngebiet Dölau-Ost verläuft eine Kaltluftströmung, die von Norden zur Dölauer Heide fließt. Der Luftstrom folgt den topographischen Gegebenheiten entsprechend dem Schachtgraben. Er bewirkt eine Verbesserung des Mikroklimas der angrenzenden Wohngebiete und der Dölauer Heide.

b) Vorbelastungen des Plangebietes durch Schallimmissionen

Nennenswerte Vorbelastungen durch Schallimmissionen bestehen im Plangebiet ausschließlich durch Verkehrslärm von der Stadtforststraße. Vorbelastungen und Konfliktpotenziale bezüglich gewerblicher Nutzungen bestehen nicht.

Die Stadtforststraße ist eine innerstädtische Sammelstraße mit maßgebender Erschließungs- und Verbindungsfunktion, die außerdem stark mit Durchgangsverkehr belastet ist. Die den Berechnungen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan¹ zugrunde liegenden Belegungswerte wurden für die Überarbeitung des Planentwurfs durch aktuelle Prognosezahlen (Prognosehorizont 2015) ergänzt.

Es verbleiben auch bei Berücksichtigung der gegenüber der Prognose von 1996 verringerten Verkehrsbelegung im Bereich an der Stadtforststraße und in den nachgelagerten Baugebieten Überschreitungen der Orientierungswerte zur DIN 18005 und unmittelbar an der Stadtforststraße auch der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Es werden unmittelbar an der Stadtforststraße Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Ab ca. 50 m Entfernung von der Stadtforststraße werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten.

7.1.4 Arten und Biotope

Grundlage der ökologischen Bewertung für den Bebauungsplan Nr. 37, der im Entwurf überarbeitet wurde, ist die Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren ökologischer Bedeutung bei Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf diese Bewertung wird weiterhin Bezug genommen, da die zulässigen Eingriffe sich gegenüber dem gemäß § 33 BauGB bestehenden Umfang nicht vergrößern. Zwischenzeitlich haben sich im Bauland aufgrund der bisher unterbliebenen Nutzung entsprechende Ruderalfluren entwickelt, die jedoch aus den o.g. rechtlichen Gründen für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz keine Relevanz haben. Eine detailliertere Betrachtung dieser Strukturen erfolgt daher nicht.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 vorhandenen Biotopstrukturen stellten sich wie folgt dar:

Flora:

Die aktuelle Vegetation und Biotopausstattung ist über Jahrzehnte durch den intensiven Ackerbau geprägt worden. Hinzu kommt die Melioration des Raumes (Beseitigung und Neuanlage von Gräben).

¹ Ing. Büro Genest & Partner, Gutachten Nr. 96011, Ludwigshafen, 1996

Das Ergebnis ist die enorme Nährstoffanreicherung der Böden und die Verringerung der Feuchte.

Diese Maßnahmen hatten deutliche Wandlungen in der Ackerwildkrautvegetation zur Folge. Sie wirken sich jedoch auch auf randliche Vegetationsstrukturen aus. Nur auf den flachgründigsten Stellen konnten sich artenreiche Ackerwildkrautgesellschaften halten. Ursprünglich waren die Äcker von der Wolfsmilch-Lichtnelkengesellschaft (Euphorbio-Melandrietum) besiedelt. Die flachgründigsten Standorte nimmt eine Übergangsgesellschaft zur Ackerfrauenmantel- Kamillen-Gesellschaft (Aphano-Matricarietum) ein. Auf den tiefgründigen Flächen wirkte sich die Intensivierung so stark aus, dass nur noch fragmentarische Ackerwildkrautbestände nachweisbar waren. Auf Feuchtstellen siedelten Krumenfeuchtezeiger und allgemeine Feuchtezeiger. Hierzu gehören das Sumpfrohrkraut (*Gnaphalium uliginosum*) und der Sumpfsiest (*Stachys palustris*). Nach dem Brachfallen setzte die Sukzession ein, sodass gegenwärtig nur noch Reste der ursprünglichen Ackerwildkrautgesellschaften anzutreffen sind. Auf den tiefgründigen Standorten hatte die starke Nährstoffakkumulation zu Dominanzgesellschaften nitrophiler Ruderalarten geführt. Hauptsächlich bestehen Queckendominanzbestände. Sie unterdrücken die meisten anderen Arten. Auf den feuchtesten Stellen tritt der Krause und der Stumpfblättrige Ampfer (*Rumex crispus* und *Rumex obtusifolius*) hinzu. Der aktuelle und auch der potentielle Naturschutzwert dieser Flächen ist gering bis sehr gering. Anders muss die Situation auf den flachgründigen Flächen eingeschätzt werden. Hier ist die Bodenschicht zu flach, um größere Nährstoffmengen speichern zu können. Demzufolge konnte sich trotz Brache die typische Ackerwildkrautvegetation halten. Charakteristische Arten sind der Sandmohn (*Papaver argemone*), der Ackerfrauenmantel (*Aphanes arvensis*), das Sandvergissmeinnicht (*Myosotis stricta*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Sandquendel (*Arenaria serpyllifolia*), Ackerrittersporn (*Consolida regalis*) u.v.a.m. Diese Flächen haben Bedeutung für den Naturschutz.

Zwei kleinere Gebiete wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch beackert. Hier war die klassische Ackerwildkrautgesellschaft entwickelt (Euphorbio-Melandrietum).

Die für den Naturschutz wichtigsten Biotope sind der fragmentarische Bacherlenwald an der Stadforststraße und die Nassstelle an der Senke zwischen ehemaliger Gärtnerei, Hechtgraben und Stadforststraße.

Im Bacherlenwald kommen noch viele Waldarten vor, wie der Waldziest (*Stachys sylvatica*), der Waldsauerklee (*Oxalis acetosella*), Gemeiner Wurmfarf (*Dryopteris filix-mas*), Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) u.a. Randlich dringen viele andere Gehölze in den ehemaligen Erlenwald ein. Auch Ziergehölze aus Gärten sind darunter. Besonders bemerkenswert ist das starke Aufkommen des Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*). Dieser Gehölzbestand kann ein Beispiel für Bepflanzungen von Teilen der Nassstelle sein.

Die Nassstelle selbst wird zu einem großen Teil von Röhrrichten eingenommen. Es dominiert das Schilf (*Phragmites australis*), der Breitblättrige Rohrkolben (*Typha latifolia*) und einige Seggen (*Carex acutiformis* u. *C. riparia*). Dazwischen treten fragmentarisch Flutrasen mit dem Weißen Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) auf.

Etwa die Hälfte der Nassstelle wird von einem Goldrutendominanzbestand eingenommen. Dazwischen befinden sich Flutrasenfragmente, einige spontan aufgekommene Korbweiden (*Salix viminalis*) und auch Weidenröschen (z.B. das Behaarte Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*)). Der südliche Bereich der Nassstelle wurde frisch gestört (Aufschüttungen und dann Abtrag von Erd- und Schuttmassen). Hier begann zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme die Sukzession. Es entstanden Krötenbinsenbestände (*Juncus bufonius*), die von Flutrasenfragmenten unterbrochen werden. Auf diesem Standort konnte auch das Mäuseschwänzchen (*Myosurus minimus*) nachgewiesen werden.

Bemerkenswert erscheint jedoch, dass Teile von Gräben von kleineren Schilfröhrichtbeständen eingenommen werden. Die Beschattung des Grabens im Bereich der Gärtnerei hat zu relativ offenen Vegetationsstrukturen geführt. Auf diesem konkurrenzarmen Standort konnte sich auch das Mäuseschwänzchen ansiedeln und ein Tausendgüldenkraut (*Centaurium pulchellum*), eine Rote-Liste-Art kommt vor.

Der Naturschutzwert der Gräben ist derzeit zu gering. Jedoch bieten solche Strukturen sehr gute Möglichkeiten für Renaturierungen. Besonders wichtig für die Flächen im Südteil des Untersuchungsgebietes sind die Straßenbäume an der Stadforststraße und die unter ihnen aufgekommenen spontanen Gebüsche. Sie filtern sehr stark Schmutz und Schadstoffe von der Straße.

An der Elbestraße befinden sich nur sporadisch Pflaumenpolykormone, denen keine größere Bedeutung zugemessen werden kann. Wenn man das aktuelle Biotoppotential des Untersuchungsgebietes einschätzen will, kann man nicht nur den aktuellen und potentiell möglichen

Biotopbestand berücksichtigen, sondern muss auch die Lage im Kontakt zur Dölauer Heide betrachten. Die Verbindung über die Stadforststraße bietet Gelegenheit einen Biotopverbund zu schaffen. Bereits jetzt macht sich der räumliche und funktionale Kontakt der Heide mit dieser Freifläche durch das Vorkommen von Arten bemerkbar.

Fauna

Detaillierte faunistische Erhebungen wurden nicht vorgenommen. Vorliegende Dokumentationen des Greifvogelbestandes belegen jedoch, dass sich die Brutplätze des Mäusebussard in der Dölauer Heide auf den noch unumbauten West- und Südwestteil der Dölauer Heide und den Kellerberg beschränkten. Sie sind also unmittelbar an die Nähe des Waldrandes und damit an die offene Ackerfläche gekoppelt.

Außerdem ist der unbebaute Korridor zwischen Dölauer Heide und Saaleaue für den Wildwechsel von Bedeutung.

Viele Vögel aus der Heide nutzen die Fläche zur Futtersuche (Greifvögel). Während der Untersuchungen wurden Turmfalke, Roter Milan, Mäusebussard und Fasan beobachtet. Auch Rehe nutzen den Südteil des Gebietes. Fährten waren auf der Nassstelle zu sehen.

7.1.5 Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich ist ein inzwischen weitgehend bebautes Siedlungsgebiet, das an der nördlichen bebauten Stadtgrenze im Übergang zur offenen Landschaft liegt. Die im Südwesten angrenzende Bebauung der Ortslage Dölau orientiert sich an der Stadforst- bzw. Elbestraße und ist im wesentlichen 2-geschossig. Die brachliegende Ackerfläche ragt im Westen des Plangebiets teilweise in diese dörfliche Bebauung hinein. Östlich der bereits neu erstellten Bebauung liegt die 5- bis 6-geschossige Plattensiedlung Heide-Nord (2. Wohnkomplex), die bisher grünordnerisch kaum in die umgebende Landschaft eingebunden ist.

Im Süden schließt teilweise direkt die Dölauer Heide an, im Norden öffnet sich das Gebiet in die offene, im wesentlichen durch Landwirtschaft geprägte Landschaft.

Das Plangebiet stellt einen der letzten Übergänge von der Dölauer Heide als Stadtwald zur umgebenden offenen Landschaft und zur Saaleaue dar.

Dieser Übergang ist durch die Stadforststraße und die vorhandene straßenbegleitende Bebauung bereits stark eingeschränkt und an der engsten Stelle nur noch ca. 165 m breit.

Dieser Verbindung zwischen Heide und den Trocken- und Halbtrockenrasen der Porphyrhügel der Lunzberge und der Saaleaue kommt aus Gründen des Biotopverbundes und der Erholungsnutzung große Bedeutung zu.

7.1.6 Schutzgebiete/ -objekte

Schutzflächen im Sinne von §§ 17- 29 NatSchGLSA sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet zwei Porphyrkuppen als Geschützte Biotope im Sinne des § 30 NatSchGLSA zu klassifizieren sind. Diese werden als Grünflächen festgesetzt und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.2 Zusammenfassende Beurteilung

Der Plangeltungsbereich ist durch das Vorkommen unterschiedlicher Biotopqualitäten gekennzeichnet. Eine hohe Wertigkeit, vor allem im Hinblick auf den Biotopverbund mit der Heide, besitzen die Flächen am östlichen Rand des Plangebietes. Ferner sind die geschützten Biotope von erheblicher Bedeutung für den Naturschutz.

Die als Bauland ausgewiesenen Flächen haben insgesamt geringeren Wert für den Natur- und Landschaftsschutz. Der Ausgleich der entstehenden Eingriffe ist erforderlich.

Bezogen auf die Wohnnutzung ist die Vorbelastung des Gebietes im südlichen Randbereich durch den Verkehrslärm von der Stadforststraße planerisch zu beachten. Es sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

7.3 Maßnahmekonzepte zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

7.3.1 Maßnahmen zu Natur und Landschaft

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeder Art von Eingriff und Beeinträchtigung zu schützen. Ausgenommen ist die Anlage naturnah gestalteter Regenrückhaltebecken und deren Zu- und Abflüsse. Ebenso sind zur Minimierung des Eingriffes mechanische Beeinträchtigungen während der Bauzeit auszuschließen. Die Nutzung dieser Flächen für Baustelleneinrichtungen oder die Trassierung von Baustraßen sind nicht zulässig.

Neben dem Schutz dieser Flächen in ihrem jetzigen Zustand sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Erhöhung des Naturschutzwertes und der Strukturierung der Flächen festgeschrieben:

Die als Grünland festgesetzte Fläche ist als extensive Mähwiese zu nutzen (zweimalige jährliche Mahd). Auf den vorhandenen Porphyrkuppen ist durch Mähen und Abtransport des Mähgutes bzw. durch Beweidung ein Trocken- bzw. Halbtrockenrasen zu entwickeln. Die vorhandenen Feuchtbrachen und Feuchtwiesen sowie das vorhandene Grabensystem sind zu erhalten

Die Gewässersohle des vorhandenen Grabensystems ist durch Einschütten von kieshaltigem Material anzuheben, um das Regen- und Oberflächenwasser weitgehend verzögert abfließen zu lassen.

Die in der Planzeichnung als Feldgehölzpflanzung ausgewiesenen Flächen sind zum Schutz des östlich angrenzenden Grünraumes mit Feldgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ausgefallene Gehölze sind bei Bedarf zu ersetzen. Die Pflanzung strukturiert sich entsprechend den stark differierenden Standortbedingungen.

Regenrückhaltung

Das anfallende Regenwasser wird über Regenwasserrückhaltebecken in den Schacht- bzw. Hechtgraben eingeleitet. Damit sollen eine anteilige Verdunstung und Versickerung im Gebiet und eine verzögerte Ableitung erreicht werden.

Die Regenrückhaltebecken sind naturnah anzulegen. Die Uferbereiche sind in lockeren Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzliste A zu bepflanzen. Dabei dürfen die Uferbereiche nur teilweise beschattet werden, um Lebensbereiche für Amphibien zu schaffen und einen erhöhten Nährstoffeintrag durch intensiven Laubfall zu vermeiden.

Der Vegetationsbestand ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen, lediglich die gepflanzten Gehölze sind in den ersten 4 Standjahren periodisch zu pflegen.

Öffentliche Parkanlagen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen orientiert sich ebenfalls an der potentiellen natürlichen Vegetation. Die hier befindlichen Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, bzw. wassergebundener Decke auszubilden, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Anfallendes Oberflächenwasser soll, soweit möglich, dem natürlichen Wasserkreislauf durch seitliche Versickerung in die Grünfläche wieder zugeführt werden.

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Um eine größtmögliche Eingliederung der Neubebauung in die vorhandene Ortslage zu erreichen, sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Damit soll an die für die Ortslage typischen Gestaltungselemente angeknüpft werden.

Straßenbäume

Entlang der Planstraßen sind Alleebäume entsprechend Pflanzliste E zu pflanzen. Dabei erhält die Haupterschließungsstraße eine zweireihige, die Anliegerstraßen erhalten eine einreihige Pflanzung. Die Bäume sind in Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe zu pflanzen, die zu bepflanzen sind. Angrenzende Parkplatzflächen sind wasserdurchlässig zu pflastern, um den Bäumen optimale Wachstumsbedingungen zu ermöglichen.

Die im Plan gekennzeichneten Stellen sind entsprechend der Festsetzung und der Pflanzliste mit Bäumen zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Bodenverdichtung und Bodenversiegelung

Bodenverdichtung und -versiegelungen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen soweit nicht nach anderen Vorschriften (z.B. Gefahr des Schadstoffeintrags) eine Versiegelung erforderlich ist. Damit soll eine größtmögliche Versickerung gewährleistet und die Aufheizung des Baugebietes so gering wie möglich gehalten werden.

Stellplätze

Das gilt analog für die Anlage von Stellplätzen (Einzel- und Gemeinschaftsstellplätze). Bei Gemeinschaftsstellplätzen sind je 5 Stellplätze 1 Baum in eine Baumscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit heimischen Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzlisten

Die Auswahl der in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze orientiert sich an der potentiellen, natürlichen Vegetation und den differierenden Standortverhältnissen im Gebiet.

7.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch die Bebauung des Geländes kommt es zu folgenden Eingriffen in das natürliche Standortgefüge:

- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes des Standortes durch Versiegelung der Flächen und die damit reduzierte Grundwasserneubildung
- Beseitigung erheblicher Mutterbodenflächen und damit an natur- räumlichem Potential durch die Bebauung der Flächen
- Reduzierung wertvoller Kaltluftentstehungsflächen
- Beseitigung eines Teils der vorhandenen geringen Gehölzbestände 5. Beeinträchtigung der benachbarten § 30 Biotope durch einen erhöhten Nutzungsdruck aufgrund der künftigen benachbarten Wohnbevölkerung
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung
- Reduzierung des unbebauten Offenlandes nördlich der Dölauer Heide

In der folgenden Tabelle werden die durch die Bebauung erfolgenden Eingriffe in den Naturraum den möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Aus den notwendigen Maßnahmen ergibt sich das Programm für die Grünordnung, das in den grünordnerischen Festsetzungen niedergelegt ist.

Nr.	Entstehender Eingriff	Ausgleichs- Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen
01	Beseitigung von Flächen der Landwirtschaft, bzw. jungen Sukzessionsflächen, und damit von Teilen des Offenlandhabitates in unmittelbarer Nähe der Dölauer Heide.	Kein Ausgleich möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ersatz durch Erhöhung der Strukturierung von Ruderalflächen, durch Gehölzpflanzung und durch die Entwicklung artenreicher Wiesenflächen in Teilen des Grünzuges.
02	Beseitigung einer vorhandenen Feuchtfläche im Baugebiet selbst mit ihrem realen, bzw. potentiellen Habitatwert für Amphibien und Wasserinsekten	Ausgleich durch die Anlage von naturnah gestalteten Regenmulden im Baugebiet.
03	Reduzierung von wertvollen Kaltluftentstehungsflächen.	Kein Ausgleich möglich, bedingte Reduzierung durch hohen Grünanteil im Baugebiet selbst. Die Kaltluftentstehung im östlichen Grünzug wird durch die Anlage naturnah gestalteter Rückhaltebecken verbessert. Der Kaltluftabfluss nach Süden bleibt erhalten und wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.
04	Beseitigung von Gehölzen im Baugebiete allgemein in sehr	Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Gehölzpflanzungen gleicher Art.

Nr.	Entstehender Eingriff	Ausgleichs- Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen
	geringem Umfang.	
05	Beeinträchtigung benachbarter § 30 Biotope durch Wohnbevölkerung.	Weder Ausgleich noch Ersatz möglich. Minimierung durch intensive Feldgehölzpflanzung als Abgrenzung und eine Wegeführung, die wertvolle Flächen nicht beeinträchtigt.
06	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung aufgrund von Bebauung und Erschließung.	Ausgleich durch die Anlage von Regenrückhaltebecken
07	Einschränkung des unmittelbar an die Dölauer Heide anschließende Offenlandes mit seiner Bedeutung für den Biotopverbund.	Kein Ausgleich oder Ersatz möglich. Die geplanten Bauflächen sind bereits heute durch die vorhandene Bebauung und durch die Stadforststraße von der Dölauer Heide abgetrennt. Der direkte, offene Übergang zum Waldgebiet ist durch die bestehende Bebauung auf 165 m beschränkt und durch den Verkehr auf der Stadforststraße stark beeinträchtigt. Diese Engstelle wird durch die geplante Bebauung nicht weiter beeinträchtigt. Im weiteren Verlauf öffnet sich der Grünraum auf eine Breite von mindestens 260 m zwischen Dölau-Ost und Heide-Nord und geht spätestens nach der Elbestraße in die offene Landschaft über. Damit ist der Biotopverbund zwischen Dölauer Heide und dem Umland in jedem Falle gewährleistet. Die im Rahmen des Ausgleiches und Ersatzes festgeschriebenen Maßnahmen (Feldgehölzstreifen, Grünlandnutzung, Anlage bzw. Entwicklung von Feuchtgebieten) unterstützen diese Funktion weiter.
08	Beseitigung von biologisch aktiven Oberbodenflächen.	Weder Ausgleich noch Ersatz möglich, bei Flächenbefestigungen und Bebauung gehen die Mutterbodenflächen verloren. Minimierung auf das notwendige Mindestmaß erforderlich.
09	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.	Weder Ausgleich noch Ersatz möglich. Minimierung durch eine intensive Gehölzpflanzung am Rande des Wohngebietes zur Einbindung in die vorhandene Landschaft und Vermeidung hoher Gebäude sowie starke Durchgrünung des Baugebietes selbst.
10	Beeinträchtigung der vorhandenen Flora.	Ausgleich im Geltungsbereich weitgehend möglich, indem für den Naturschutz wertvolle Flächen (Feuchtflächen, Trockenrasen) erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Rechtsgrundlage der Abwägung ist § 1a BauGB.

Zur Beurteilung des Eingriffes und der daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde für die Überarbeitung des Planentwurfs und des Grünordnungsplans die Bewertungsmethode nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung herangezogen.

Bewertet wurden alle Bau- und Freiflächen im Geltungsbereich.

Die grünordnerischen Maßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind in Verbindung mit den Maßnahmen auf den Privatgrundstücken geeignet, den entsprechenden Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild weitgehend auszugleichen. Die offene Ackerflur geht zwar zum Teil verloren, es entstehen aber neue, völlig andersartige Biotope. Andererseits werden so im Bereich des Extensivgrünlandes durch Festschreibung dieser Nutzungen artenreiche Wiesenbestände entwickelt, auf den Porphyrkuppen Trocken- und Magerrasen. Damit wird das Biotoppotential außerhalb der Bebauung optimal entwickelt.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich und den Entwicklungsmaßnahmen für die Porphyrkuppen, die jeweils durch städtebaulichen Vertrag gebunden werden, wird ein insgesamt ausreichend großer Ausgleichsumfang erreicht. Eine Reduzierung des nach bisherigem Planungsstand vorgesehenen Ausgleichsumfanges erfolgt trotz der

Verminderung der zulässigen Eingriffe in den Teilbereichen 2a und 3 nicht, da nach dem bisherigen Planungsstand kein vollständiger rechnerischer Ausgleich vorgesehen war.

7.3.3 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Abschirmmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden können im Baugebiet nicht ausgeführt werden, weil sie sich nicht in das Ortsbild einfügen und die dafür erforderlichen Flächen nicht vorhanden sind. Ein Abrücken der Bebauung von den lärmbelasteten Straßen ist nicht möglich, weil das dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden widerspricht und auch städtebaulich wegen des dauerhaften Festlegens von Baulücken nicht zu vertreten ist.

Um gesunde Wohnbedingungen zu sichern, werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude aufgenommen.

Außerdem wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer, die an Gebäudeseiten liegen, bei denen zu erwarten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 überschritten werden, Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erhalten müssen. Damit ist die Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich.

Die am stärksten durch Schallimmissionen belasteten Teilgebiete liegen an der westlichen Einmündung der Agnes-Gosche-Straße in die Stadtforststraße. Hier sind auf der Südseite der Gebäude im Erdgeschoss des Teilgebietes WA 9d, unmittelbar an der Stadtforststraße, Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von max. 17 dB (A) und der Grenzwerte der 16. BImSchV von max. 12 dB(A) zu erwarten. Deshalb ist im Erdgeschoss die Wohnnutzung nicht zulässig. In den Obergeschossen sind die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer nicht auf der der Stadtforststraße zugewandten Gebäudeseite liegen. Außerdem müssen auf der Südseite der Gebäude auch Wohnräume und andere Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern mit integrierten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

7.4 Konfliktanalyse

Durch die Planung werden Konflikte mit den Belangen des Naturschutzes, insbesondere bezüglich des Biotopverbundes mit der Heide, des Schutzes von Biotopen und bezüglich der Versiegelung heute unbebauter Flächen aufgeworfen. Diese werden durch die Festsetzung eines Grünkorridors am östlichen Rand des Plangebietes, den Erhalt der geschützten Porphyrkuppen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen planerisch bewältigt.

Des weiteren besteht ein Konflikt zwischen der städtebaulich sinnvollen Bebauung an der Stadtforststraße, mit der Baulücken geschlossen werden und das Baudenkmal „Altes Gaswerk“ erhalten und nachgenutzt werden soll. Dieser Konflikt wird durch die Ausweisung der Flächen unmittelbar an der Stadtforststraße mit einer eingeschränkten Wohnnutzungsmöglichkeit, und vor allem durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) planerisch bewältigt.

7.5 Alternativenprüfung

Alternativen zu einer Nutzung der innerhalb des bereits neu entstandenen Bebauungszusammenhanges noch verbliebenen Brachen würden dauerhaft zu einer städtebaulich ungeordneten Situation führen. Die Brachflächen sind nach Zuschnitt und Größe kaum für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, auch haben sie heute den Status von Bauland.

Sinnvolle Alternativen zu einer baulichen Nutzung als Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung bestehen daher nicht und wurden insofern auch nicht weiter verfolgt.

7.6 Zusammenfassung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden nicht zu erheblichen und nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope, für den Menschen und für Kultur- und Sachgüter.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind in der Lage, den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope / Fauna / Flora weitgehend zu kompensieren und Immissionskonflikte zu lösen.

Mit der Überarbeitung des Planentwurfs (3. Entwurf) werden die Konfliktpotenziale in den noch nicht bebauten Gebieten durch eine Verringerung der Eingriffe in den Naturhaushalt (Verringerung des zulässigen Versiegelungsgrads) gegenüber dem vorherigen Planungsstand noch einmal vermindert.

8. Stadttechnische Erschließung

Wasserversorgung:

Durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz wird der Trinkwasserbedarf gesichert.

Löschwasser:

Die Versorgung wird durch Überflurhydranten sichergestellt.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist gesichert. Im Plangebiet werden in Abstimmung mit Energieversorgung Halle GmbH erforderliche Umspannstationen errichtet.

Gasversorgung:

Durch die vorhandene Gasleitung ist eine Versorgung des Baugebietes gegeben. Hierfür ist in Absprache mit der Energieversorgung Halle GmbH innerhalb des Baugebietes die Errichtung einer Gasregelstation erforderlich. Fernwärme ist im Baugebiet nicht vorgesehen.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird durch die Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Stadforststraße entsorgt.

Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser und die Straßenentwässerung werden über Kanäle den 2 Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Grünzone im Osten des Baugebietes zugeführt und von dort in den Schacht- bzw. den Hechtgraben eingeleitet.

9. Flächenbilanz

Größe des Gesamtareals (BPl. Nr. 37.1): 22,31 ha

Grünzug entlang Schachtgraben: 10,15 ha

Bruttobaulandfläche: 12,16 ha = 100,00 %, darin:

Öffentliche Straßen: 2,45 ha = 20,15 %

Öffentliche Grünflächen: 1,2 ha = 9,87 %

Nettobauland: 8,7 ha = 69,98 %

10. Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Übertragung der künftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird der Erschließungsträger mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet.

Der Erschließungsträger wird die Parzellierung des Baulandes selbst veranlassen.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.2 Kostentragung

Für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 124 BauGB und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 135 BauGB übernimmt die Stadt im Plangeltungsbereich keinerlei Kosten.

10.3 Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

Zur Herstellung der Erschließung in allen noch unerschlossenen Teilbereichen wurde zwischen der Stadt und dem Investor ein Erschließungsvertrag geschlossen. Ferner wurde zwischen Stadt und Investor ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung der Planänderung einschließlich Finanzierung der Planungsleistungen geschlossen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes vermindert. Insbesondere verringert sich der Versiegelungsgrad und die Eingriffswirkung für das Landschaftsbild. Die Eingriffe sind überwiegend ausgleichbar.

Die Planung hat auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils wegen der Nutzung vorhandener Baulandreserven gemäß dem FNP keine negativen Auswirkungen .

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

Auf den Verkehr wirkt sich die Planänderung nicht wesentlich aus. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann über die zur Anbindung vorgesehene Stadforststraße ohne erhebliche Konflikte abgewickelt werden.

Auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung wird Rücksicht genommen. Insbesondere werden die Wegebeziehungen für die bereits ansässige Wohnbevölkerung verbessert. Die Kinderfreundlichkeit der Planung wurde geprüft und ist gewährleistet.

Unmittelbare Auswirkungen auf den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung nicht.

Anhang Übersichtsplan Teilbereiche

