



Stadtplanungsamt

Beschlußvorlage

Nummer 98/0985
Datum 07.04.1998
Wiedervorlage . .
Aktz.
Bezugs-Nr.

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	. .	nichtöffentli ch
Ausschuß f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten	28.04.1998	vorberatend öffentlich
Hauptausschuß	20.05.1998	vorberatend öffentlich
Stadtrat	27.05.1998	beschließend öffentlich beschließend

Betreff:

Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 105
Gartenstadt Nietleben

Beschlußvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 für
das Gebiet Gartenstadt Nietleben innerhalb des in der Anlage
dargestellten
Geltungsbereiches.
2. Der Stadtrat stimmt den Planungszielen und Planungsinhalten
gemäß der
Sachdarstellung und Begründung zu diesem Aufstellungsbeschluß
zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige
Bürgerbeteiligung gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen

Dr. Rauen
Oberbürgermeister

Stadt Halle (S.)

Dez. III, Planen u. Umwelt

Halle, 10.03.1998

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. Sachdarstellung und Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis und Planungsziele
3. Grünordnung
4. Übergeordnete städtebauliche Planungen,
Rechtswirkungen des Aufstellungsbeschlusses

II. Anlagen

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
2. Auszug FNP

I. Sachdarstellung und Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehene Gebiet befindet

sich im Nordwesten der Stadt Halle.

Es grenzt im Westen und Norden direkt an die Dölauer Heide und steht getrennt

durch eine Grünstäsur in direkter Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet Heide-Süd.

Der Geltungsbereich soll alle bebauten Grundstücke der Gartenstadt Nietleben

nördlich der Straße "Habichtsfang" umfassen.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Darstellung in der Anlage zu

diesem Aufstellungsbeschluß zu entnehmen.

Für das Gebiet südlich der Straße Habichtsfang bis zu den Gleisen der S-Bahn soll ein gesonderter Bebauungsplan - Habichtsfang / Am Tonloch aufgestellt werden.

2. Planungserfordernis und Planungsziele

Bei der Gartenstadt Nietleben handelt es sich um eine geplante Siedlung aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts.

Zu diesem Zeitpunkt wurde in landschaftlich reizvoller Umgebung und unter Nutzung

guter Verkehrsanbindungen (Hettstedter Eisenbahn) mit der Erschließung neuen

Wohnbaulandes für die Stadt Halle begonnen.

Die städtebauliche Struktur der Siedlung läßt vermuten, daß die Siedlung gegenüber der heutigen Ausdehnung noch weiter nach Osten vergrößert werden sollte.

Da östlich der Siedlung vor 10 bis 15 Jahren ein Jungforst angelegt wurde, muß aus

heutiger Sicht auf eine Entwicklung der Siedlung nach Osten verzichtet werden.

Hier soll auch zukünftig eine Grünstreifen zu dem in Aufbau befindlichen Entwick-

lungsgebiet Heide-Süd freigehalten werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist über die Entwicklungsabsicht der

Kommune bezüglich des am östlichen des Plangebietrandes gelegenen gewerblich

genutzten Grundstücks (Autowaschanlage) zu entscheiden. Die gewerbliche

Nutzung dieses Grundstücks stellt eine gebietsuntypische Nutzung des ansonsten

als reines Wohngebiet (WR) einzuschätzenden Gebietes der Gartenstadt dar.

Unabhängig von diesem Nutzungskonflikt wird eingeschätzt, daß für das bebaute

Gebiet das Auftreten planungsbedürftiger Spannungen zu verzeichnen ist.

Waren bei der älteren Bebauung im wesentlichen Wohnhäuser für die Eigen-

nutzung in einer Spannbreite vom schlichten Einfamilienhaus bis zur repräsen-

tativen Fabrikantenvilla errichtet worden, Mehrfamilienhäuser bildeten eher die Ausnahme, so entwickelte sich in den letzten

Jahren ein häufiger Bauwunsch zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit 6 bis 8 Wohnungen pro Gebäude.

In vorhandenen Gebäuden werden Wohnungen als Teileigentum abgeteilt, was

diesen Trend unterstützt.

Mit der Zunahme der Mehrfamilienhausbebauung verändert sich das Verkehrsauf-

kommen des Gebietes und die Verkehrsbelegung auf den Wohnstraßen.

Zur Schaffung von Baufreiheit wird massiv vorhandener Gehölzbestand aufgegeben.

Über den § 34 des Baugesetzbuches bieten sich zu wenige Möglichkeiten, eine

schleichende Veränderung des Gebietscharakters von "einer locker bebauten

Gartenstadt" zu einer "hochverdichteten Wohnsiedlung" zu unterbinden.

Das Volumen der vorhandenen Villen ist oftmals identisch mit dem Volumen

heutiger Mehrfamilienhausbebauung (vordere/hintere Baugrenze;
Grundfläche;
Zahl der Vollgeschosse).

Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die städtebauliche Strukturierung eines vorhandenen, hochwertigen Gebietes durch entsprechende Festsetzungen auf Dauer gesichert werden. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bleiben und gegenüber dem Bestand (die GRZ liegt teilweise unter 0,1) nur eine maßvolle Nachverdichtung auf maximal eine GRZ 0,3 (inklusive Stellplätze und Zufahrten) zulassen. Die möglichen überbaubaren Grundstücksflächen sind situationsbezogen festzusetzen. Es soll keine Bebauung in "zweiter Reihe" aber eine "dichte Bebauung" entlang der Straßenfluchten ermöglicht werden. Die wesentlichste Festsetzung wird sich auf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beziehen (2 bis 4 Wohnungen je Wohngebäude), auch hier sind die Festsetzungen situationsbezogen je nach der vorgefundenen Situation zu treffen. Vorhandene Gebäude, die im Maß der baulichen Nutzung bzw. in der Zahl der Wohnungen über den zukünftig anzustrebenden Festsetzungen liegen, sind als Fremdkörper gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen, um Entschädigungsansprüche gegenüber der Kommune zu vermeiden.

3. Grünordnung

Im Westen und Norden schließen sich wertvolle, nicht bebaute Landschaftsbereiche an das Planungsgebiet an. Zwischen der geplanten baulichen Entwicklung im Bereich Heide-Süd und der vorhandenen Gartenstadt kann ein ausreichend breiter Grünzug als Zugang zur Heide von Bebauung freigehalten werden. Die Dölauer Heide genießt den Status eines Landschaftsschutzgebietes. Sie bedarf als Rückzugsgebiet für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten eines besonderen Schutzes, besonders in den Randbereichen, auch in den sich anschließenden bebauten Bereichen der Gartenstadt. Deren Charakter wird bestimmt durch einen hohen Bestand an älteren Bäumen, u.a. auch typischer Waldarten.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die Herstellung von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Fläche unterbinden, um auf Dauer die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere als Voraussetzung für den Erhalt des Großbaumbestandes, zu sichern.

4. Übergeordnete städtebauliche Planungen, Rechtswirkungen des Aufstellungsbeschlusses

Der Bebauungsplan soll in inhaltlicher Übereinstimmung mit dem vorliegenden

Flächennutzungsplan der Stadt Halle aufgestellt werden.

Soweit im Planungsgebiet Bauanträge abweichend von den vorgenannten Pla-

nungszielen eingereicht werden, sind diese nach § 15 BauGB zurückzustellen.

Dr. B u s m a n n
Beigeordneter
Planen u. Umwelt