



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06374**  
Datum: 25.04.2007  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	24.04.2007	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.05.2007	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 37.1 Wohngebiet Dölau-Ost - Beschluss zur Änderung  
eines Teilbereiches - Offenlagebeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 37.1, Wohngebiet Dölau-Ost, in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37.1, Wohngebiet Dölau-Ost in der vorgelegten Fassung.
3. Der Entwurf ist öffentlich auszulegen.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 37.1 Wohngebiet Dörlau-Ost**

**- Beschluss zur Änderung eines Teilbereiches**

**- Offenlagebeschluss**

Im hier angesprochenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.1 war unter anderem die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes beabsichtigt. Es hätte sich um einen relativ groß dimensionierten Baukörper mit drei Vollgeschossen und über 50 m straßenseitiger Front gehandelt, der sich über das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes und die nördlich daran angrenzenden Flächen erstreckt hätte. Diese Planungsabsicht wurde aufgegeben.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigte die o. g. Planungsabsicht, indem für die Bebauung an der Agnes-Gosche-Straße mindestens eine Zweigeschossigkeit vorgesehen wurde, ferner eine stärker verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen. Ziel war es, allzu große Maßstabsbrüche zu vermeiden.

Nachdem nun keine großmaßstäbliche Bebauung mehr vorgesehen ist, erscheint es städtebaulich sinnvoller, auch an der Agnes-Gosche-Straße die aufgelockerte Struktur einer Bebauung aus Einfamilienhäusern wie sie in der Umgebung gerade entsteht fortzusetzen. Diese Bebauung soll ähnlich große Grundstücke und Abstände sowie ähnliche Vorgartentiefen aufweisen wie angrenzend, so dass ein städtebaulich einheitlicher Gesamteindruck erreicht wird.

Zur Umsetzung der oben dargestellten veränderten Zielvorstellungen soll der Bebauungsplan geändert werden. Veranlasser des Änderungsverfahrens ist die Siewert Projektentwicklung GmbH, die auch Vorhabensträgerin der Erschließung des Gebietes und überwiegend Eigentümerin der einbezogenen Flächen ist.

Die bisher geplante Verkehrsführung in der geplanten Einmündung Agnes-Gosche-Straße/ Stadtforststraße mit einer Linksabbiegespur in der Stadtforststraße wurde im Zuge der Änderung überprüft. Eine Linksabbiegespur ist nach dem Ergebnis dieser Überprüfung nicht erforderlich, die festgesetzten Verkehrsflächen werden entsprechend verkleinert. In der Stadtforststraße ist perspektivisch die Einrichtung einer Bushaltestelle mit Fußgängerüberweg dargestellt. Diese Maßnahme gehört nicht zu den Leistungen, die im Rahmen des Erschließungsvertrages umgesetzt werden.

Die Eingriffswirkung des Bebauungsplans erhöht sich durch die Änderung nicht, so dass eine Neufassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz nicht vorgenommen werden musste.

Die Kinderfreundlichkeit der bisherigen Wohngebietsplanung wird durch die Änderung nicht berührt, eine gesonderte Kinderfreundlichkeitsprüfung für die Änderung wurde daher nicht durchgeführt.

### **Satzung der Stadt Halle (Saale) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37.1, Wohngebiet Dörlau-Ost**

#### **PRÄAMBEL**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37.1, Wohngebiet Dörlau-Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung tritt der am

..... in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 37.1 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

**Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

**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 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

**Planzeichenverordnung 1990**

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

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt**

(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S.769)

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**

(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01. 2005 (GVBl. LSA S. 14)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2006 (GVBl. LSA, S. 128)

***Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.***

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37.1 werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen. Im Rahmen der 1. Änderung geänderter oder ergänzter Text ist *kursiv* gedruckt. Sofern Textfestsetzungen des Gesamtplans den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassungen mit dem Zeichen (...) kenntlich gemacht.

## 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 u. 5 sowie § 4 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete: Teilgebiete WA 1 - *einschl. WA 9b*

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.

#### 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete: *Teilgebiet 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 Teilgebiet 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)

(...)

### 1.2.3 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 (...)

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 wie zum Beispiel Zwerchgauben und Kaminen überschritten werden.

(...)

Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der jeweils unmittelbar vor dem Baugrundstück liegenden Verkehrsfläche. Diese ist aus den in der Planzeichnung an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzten Höhen zu berechnen.

**2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

(...)

**2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

(...)

**3. Stellplätze und Garagen**

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

(...)

**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 § 9 Abs. 1 Nr. 4 oder Nr. 22 BauGB zeichnerisch festgesetzt sind.

**3.2.2** Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 6,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche haben, dies gilt nicht innerhalb *zeichnerisch* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 oder Nr. 22 BauGB festgesetzter Flächen für Garagen und Carports.

(...)

**6. Nebenanlagen**

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

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, die mehr als 10 qm überbaute Fläche und mehr als ein Geschoss aufweisen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

(...)

**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<sub>w,res</sub> für Wohn- und Büroräume aufgeführt) :

	Gebäudeseite	Zeilen - Nr.	Erforderliche R <sub>w,res</sub> des

Teilgebiet Nr.	Abschnitt 5 DIN 4109	Außenbauteils in dB		
		Wohnräume	Bürräume	
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 WA9d auf den der Stadtforststraße 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 Stadtforststraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

## 10. Grünordnerische Festsetzungen

(...)

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erforderlich.

(...)

### 10.3 Pflanzenlisten

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

(...)

#### **E: Alleebäume entlang der Erschließungsstraßen**

Bäume 1. Ordnung: Mindestgröße als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 16- 18 cm

Bäume 2. Ordnung: Mindestgröße als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12- 14 cm

Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie', Esche 'Westhofs Glorie' als Alleebaum, sowie

Pyrus calleryana 'Chanticleer', chinesische Wildbime in den Mischverkehrsflächen

(...)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 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.

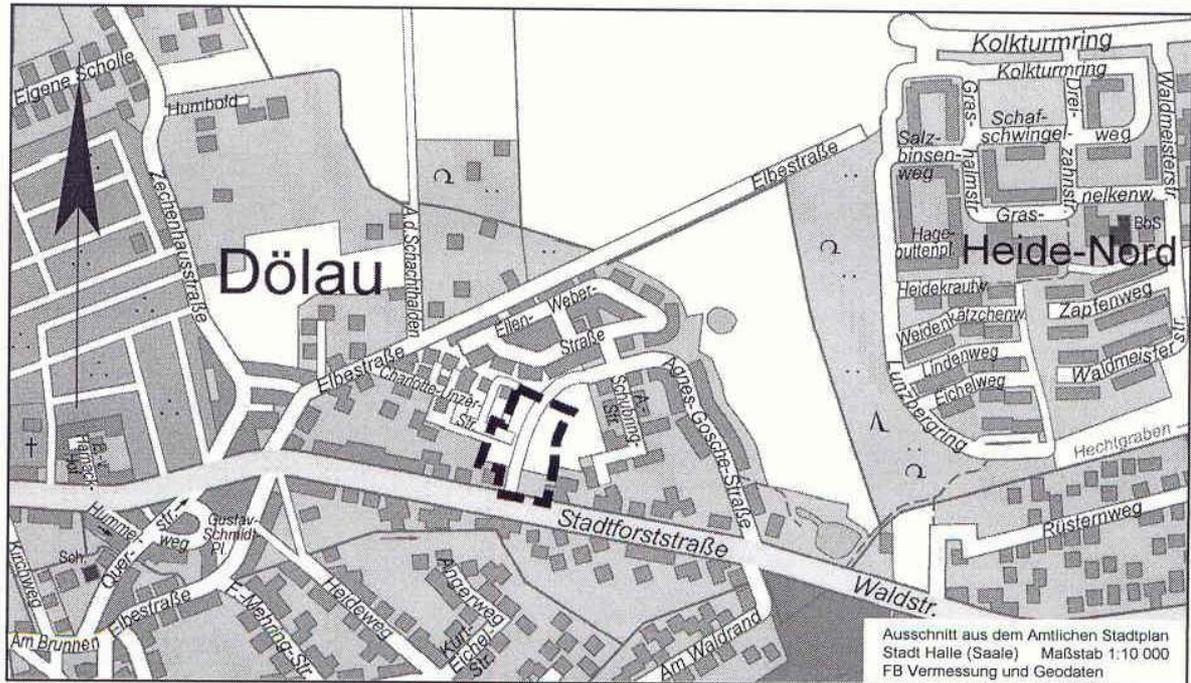
### 13.2 Rettungswege für die Feuerwehr

Der zweite Rettungsweg muss über tragbare Leitern sichergestellt werden. Deshalb darf bei dachliegenden Rettungsfenstern der waagerechte Abstand zwischen Dachtraufe und Fensterbrüstung nicht mehr als 1 m betragen.

13.3 Sind in der Planzeichnung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie miteinander oder mit der Flurstücksgrenze zusammen.

Bebauungsplan Nr. 37.1  
1. Änderung

Stadt Halle (Saale)



## Wohngebiet Dörlau-Ost

### Begründung

Entwurf

**Planungsbüro:**  
H + B Stadtplanung  
Philipp-Müller-Straße 10  
06110 Halle (Saale)

Datum: 14.03.2007

## Inhalt

1.	<a href="#"><u>Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung</u></a> .....	10
2.	<a href="#"><u>Räumlicher Geltungsbereich</u></a> .....	10
3.	<a href="#"><u>Planungsrechtliche Situation und Planverfahren</u></a> .....	10
4.	<a href="#"><u>Bestandsaufnahme</u></a> .....	10
5.	<a href="#"><u>Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen</u></a> .....	11
6.	<a href="#"><u>Umweltbelange</u></a> .....	12
7.	<a href="#"><u>Stadttechnische Erschließung</u></a> .....	13
8.	<a href="#"><u>Flächenbilanz</u></a> .....	13
9.	<a href="#"><u>Planverwirklichung</u></a> .....	13
10.	<a href="#"><u>Wesentliche Auswirkungen der Planung</u></a> .....	13

.

## Vorbemerkung

Nachfolgend werden für die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 37.1 die Veränderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

## 1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Im hier angesprochenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.1 war unter anderem die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes beabsichtigt. Es hätte sich um einen relativ groß dimensionierten Baukörper mit drei Vollgeschossen und über 50 m straßenseitiger Front gehandelt, der sich über das Grundstück des ehemaligen Gaswerks und den Bereich WA 9a erstreckt hätte. Die Planungsabsicht wurde aufgegeben.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigte die o.a. inzwischen aufgegebene Planungsabsicht, indem für die Bebauung an der Agnes-Gosche-Straße mindestens eine Zweigeschossigkeit vorgesehen wurde, ferner eine stärker verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen. Ziel war es, allzu große Maßstabsbrüche zu vermeiden.

Nachdem nun keine großmaßstäbliche Bebauung mehr vorgesehen ist, erscheint es städtebaulich sinnvoller, auch an der Agnes-Gosche-Straße die aufgelockerte Struktur einer Bebauung aus Einfamilienhäusern wie sie in der Umgebung gerade entsteht fortzusetzen. Diese Bebauung soll ähnlich große Grundstücke und Abstände sowie ähnliche Vorgartentiefen aufweisen wie angrenzend, so dass wiederum unter nunmehr veränderten Rahmenbedingungen ein städtebaulich einheitlicher Gesamteindruck erreicht wird.

Zur Umsetzung der oben dargestellten veränderten Zielvorstellungen soll der Bebauungsplan geändert werden. Veranlasser des Änderungsverfahrens ist die Siewert Projektentwicklung GmbH.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich erstreckt sich nördlich der Stadtforststraße angrenzend an das ehemalige Gaswerk Dölau über die Flurstücke 28/3, 320, 321 und 322 in der Gemarkung Dölau, Flur 5, sowie jeweils in Teilen über die Flurstücke 4/6, 4/37, 5/78 und 1248 in der Gemarkung Lettin, Flur 4. Seine Gesamtfläche beträgt ca. 13.170 qm.

## 3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37.1, Wohngebiet Dölau-Ost.

Im Änderungsbereich sind gegenwärtig Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Etwa mittig dazwischen gelegen ist zur Verlängerung der Agnes-Gosche-Straße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die bis zur Stadtforststraße führt, ferner eine weitere Verkehrsfläche, die nach Westen in Richtung Elbestraße führt.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, wie unter Nr. 5 dieser Begründung näher ausgeführt wird.

Der Änderungsbereich ist von untergeordneter Größe für das gesamte Gebiet, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

## 4. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig unbebaut und auch nicht anderweitig baulich genutzt.

Der Bereich ist durch die angrenzenden Straßen verkehrlich angebunden, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend vorhanden.

## 5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen

Es werden folgende Festsetzungsänderungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet:

### a) Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung

- Bisherige Teilgebiete WA 8, WA 9b (neu WA 8a, WA 9b):

Die bisher zu erwartende Situation mit einer massiven, dreigeschossigen Bebauung im Bereich des ehemaligen Gaswerks hätte eine Zweigeschossigkeit der angrenzenden Bebauung erfordert, um Maßstabsbrüche im Siedlungsgefüge zu vermeiden. Die massive Bebauung (Altenheim, s. Nr. 1) wird nicht entstehen.

Da das Erfordernis der zwingenden Festsetzung einer Zweigeschossigkeit nunmehr wegfällt, wird die zwingende Festsetzung in eine Festsetzung als Höchstgrenze umgewandelt.

- Teilgebiet 9a:

Aus den oben dargelegten Gründen wird die bisherige Festsetzung einer II- III- Geschossigkeit mit einer Traufhöhe bis zu 9 m in eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze mit einer Traufhöhe bis zu 6,50 m geändert. Dies geschieht mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Eigentümers.

- Teilgebiet 9d:

Die verkleinerte überbaubare Grundstücksfläche wird insgesamt viergeschossig überbaubar festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Bebauung an der Stadforststraße besser als die bisherige kleinteilige Differenzierung in zwei- bis dreigeschossig und drei- bis viergeschossig bebaubare Teile.

### b) Änderungen der Bauweise

- Teilgebiete WA 8a:

Die bisherige Festsetzung der offenen Bauweise wird auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern beschränkt. Es soll so eine straßenbegleitend relativ einheitliche Bebauung mit Einzelhäusern erreicht werden. Dies entspricht auch den Bebauungsvorstellungen des Eigentümers.

- Teilgebiete 9a und b:

Bisher ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Baukörperlängen von über 50 m zugelassen werden. Sie war im Teilgebiet WA 9a mit den Dimensionen der geplanten Senioreneinrichtung und im Teilgebiet 9b mit einer möglichen Reihen- oder Geschosswohnungsbebauung begründet und ist jetzt nicht mehr erforderlich. Es wird statt dessen im Teilgebiet 9a die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dies entspricht der vorgesehenen Bebauung. Im Teilgebiet 9b wird die Bauweise ebenso entsprechend der jetzt vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

### c) Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen

- Teilgebiete 8a, 9a, 9b

Bisher waren auf die geplanten Baukörper bezogene überbaubare Flächen („Baufenster“) festgesetzt. Die jetzige Bauabsicht erfordert relativ große überbaubare Flächen, um mittelbar die notwendige Flexibilität der Parzellierung zu gewährleisten. Aus städtebaulicher Sicht ist die wesentliche Gestaltungsabsicht für die Raumbildung an der Agnes-Gosche-Straße eine näherungsweise gleiche Bauflucht mit gleichen Abständen der Gebäude zur Straße in üblicher Vorgartentiefe. Dies wird mit den jetzt geändert angeordneten straßenseitigen Baugrenzen in Verbindung mit einheitlichen Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen betragen für die Wohnbebauung 13,5 m, für das Gebiet WA 9d, in dem ein gewerblicher Nutzungsanteil in den Erdgeschossen angestrebt wird, 14 m.

Dies entspricht der bisherigen Systematik im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37.1,

insbesondere im bereits realisierten Teilgebiet entlag des Ostteils der Agnes-Gosche-Straße.

- Teilgebiet 9d:

Bisher war ein nach Norden an das Teilgebiet 9b anbindendes Baufeld festgesetzt. Im Hinblick auf die Änderung im nördlich angrenzenden Teilgebiet 9b, wo jetzt eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung erfolgen soll, erscheint eine Grenzbebauung auf der Nordseite des Gebietes 9d nicht mehr vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher im Nord- und Westteil reduziert.

d) Verkehrsflächen

Die bisher vorgesehene Ausgestaltung der Einmündung der Agnes-Gosche-Straße in die Stadtforststraße wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes und der parallel dazu in Bearbeitung befindlichen Entwurfsplanung überprüft. Die Überprüfung ergab, dass die bisher vorgesehene Aufweitung der Stadtforststraße mit Anlage einer Linksabbiegespur verkehrlich nicht erforderlich ist. Der Quell- und Zielverkehr des Baugebietes hat sich gegenüber der ursprünglichen Prognose, die von einer wesentlich größeren Bebauungsdichte ausging, deutlich vermindert. Die festgesetzten Verkehrsflächen im Einmündungsbereich werden entsprechend verkleinert.

Ferner ist aufgrund der veränderten Lage der Zufahrten die Straßenraumaufteilung mit der Festsetzung der Parkplätze geändert.

In der Stadtforststraße wird in der Nähe der Agnes-Gosche-Straße eine neue Bushaltestelle vorgesehen, die künftig in erster Linie den Nutzern aus dem neuen Baugebiet zur Verfügung stehen soll. Zur Gewährleistung der notwendigen Flächen wird die bisher festgesetzte Verkehrsfläche in ihrem Zuschnitt etwas vergrößert.

e) Anpflanzen von Bäumen

Die Lage der Alleebäume wird aus den oben genannten Gründen ebenfalls geändert, Anzahl und Qualität bleiben erhalten.

f) Wegfall der Örtlichen Bauvorschriften

Mit der Neufassung der Landesbauordnung im Dezember 2005 ist die Rechtsgrundlage für Örtliche Bauvorschriften in Neubaugebieten weggefallen. Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 37.1 sind daher nicht mehr zur Anwendbarkeit gelangt, denn der Bebauungsplan wurde im März 2006, also nach Wegfall der landesrechtlichen Grundlage, in Kraft gesetzt. Die Örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Firstrichtung etc. werden folglich in der Änderung nicht mehr aufgeführt.

## 6. Umweltbelange

Die Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna zugelassen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe werden durch die Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Entsprechend wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichtes abgesehen.

## **7. Stadttechnische Erschließung**

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis an den Änderungsbereich herangeführt. Teilweise wurden auch bereits Entwässerungsleitungen verlegt.

Die Versorgungsleitungen sind nach der bereits mit den Versorgungsunternehmen abgestimmten Erschließungsplanung noch herzustellen.

## **8. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb einer Gesamtfläche von ca. 13.170 qm ca. 10.620 qm Bauland und 2.550 qm geplante öffentliche Verkehrsfläche.

## **9. Planverwirklichung**

Die Umsetzung der Planung erfolgt einschließlich der Erschließung durch private Vorhabenträger. Entsprechende Erschließungsverträge sind geschlossen.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Planänderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt).

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft verbesserte Voraussetzungen für die Ansiedlung nach wie vor nachgefragter Einfamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes in bevorzugter Lage. Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird als äußere Anbindung über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Die innere Erschließung ist noch herzustellen. Dies verursacht für die Stadt selbst keine Kosten, da entsprechende Erschließungsverträge vorliegen.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planung nicht verursacht, da ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen wurde.