HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06653**
Datum: 23.06.20008
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat II Planen, Bauen und Umwelt

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.08.2008	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.08.2008	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.2 Heide-Süd - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.2 Heide-Süd in der vorgelegten Fassung mit Begründung und Umweltbericht öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkung:

VermHH Ausgaben:	2,325 Mio. €	HH-Stelle:	2.6150.940000-005
VermHH Einnahmen:	4,676 Mio. €		2.6150.340000-005
Folgekosten jährlich VerwHH FB 66	ca. 8.000 €		1.6300.511000
VerwHH FB 67	ca. 1.000 €		1.5810.516000

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Stadt Halle (Saale) Halle, den 5.2.2008
GB II Planen Bauen und Straßenverkehr

Bebauungsplan Nr. 32.2 "Heide-Süd"

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsmaßnahme 'Heide-Süd' (§ 165 ff BauGB) und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes Umnutzung der ehemaligen Garnison 'Heide-Süd'.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 32.2 Heide-Süd dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einerseits Bauflächen mit Gebäudebestand aus der ehemaligen militärischen Nutzungszeit und andererseits Neubauflächen sowie dazugehörigen Erschließungsflächen.
Die Stadt Halle (Saale) ist als Träger der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd für deren Durchführung und damit auch Sicherstellung des notwendigen Planungsrechts verantwortlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,98 ha und liegt in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 23. Es wird im Nordosten durch Grundstücksflächen des Universitätscampus der Martin-Luther Universität, im Südosten durch die Walter-Hülse-Straße, im Südwesten durch die Gneisenaustraße und im Nordwesten durch den Grünen Weg begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 32, in dessen Geltungsbereich sich der Teilbebauungsplan 32.2 befindet, wurde am 10.07.1991 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen.

Bisheriger Eigentümer der Flächen war das Land Sachsen-Anhalt, das die Grundstücke für die Realisierung von studentischem Wohnen im Zusammenhang mit der Anlage des Universitätscampus Heide-Süd bis 2006 vorgehalten hatte. Da hinsichtlich der allgemeinen Wohnsituation in der Stadt Halle der Bedarf für studentisches Wohnen nachweislich nicht mehr vorhanden war, hat inzwischen das Land Sachsen-Anhalt die Grundstücke an unterschiedliche private Investoren zum Zwecke der Entwicklung eines Wohnquartiers verkauft. Darüber hinaus befinden sich die für die öffentliche Erschließung der Wohnbauflächen notwendigen Flächen sowie 2 Neubauflächen in Eigentumsübertragung vom Land Sachsen-Anhalt an die Stadt Halle (Saale).

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes 32.2 basiert weitestgehend auf dem Bestandserhalt der vorhandenen Gebäude-, Erschließungs- und Grünstrukturen. So bestimmt sich die Lage der Erschließungsstraßen größtenteils nach den historischen Straßenverläufen, wodurch am wirksamsten der erhaltenswerte Baumbestand geschützt sowie die Eigenart der städtebaulichen Gestaltung unterstrichen wird. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über jeweils einen Anschluss an die Gneisenaustraße und die Walter-Hülse-Straße. Die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte aus der vormaligen militärischen Nutzungszeit werden saniert und allgemeiner Wohnnutzung zugeführt.

Aufgrund einzelner Gebäudeabrisse aus der Zeit nach 1990 stehen im Plangebiet 2 Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung. Auf diesen Flächen soll die Errichtung von Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Für den Bereich der Neubauflächen ist eine innere Erschließung vorgesehen.

Die von der Bauleitplanung betroffenen städtischen Fachbereiche und Unteren Behörden wurden im Rahmen einer Ämterberatung frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Ebenso erfolgte die frühzeitige Beteiligung der öffentlichen Versorgungsträger. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen geäußert.

Nächster Verfahrensschritt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Beabuungsplanes ist die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Familienverträglichkeit: In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches stehen im Stadtteilpark Grünes Dreieck in ausreichender Anzahl und unterschiedlicher Ausstattung Spielgeräte zur Verfügung. Darüber hinaus bietet sich das Wohnumfeld mit den großflächigen öffentlichen Freianlagen geradezu für ungehindertes „Durchspielen“ von Kindern an. Das Baugebiet ist in diesem Sinne für das Wohnen von Familien mit Kindern prädestiniert. Das Planvorhaben wurde im Rahmen der Familienverträglichkeitsprüfung am 21.9.2007 mit den beteiligten Behörden und Fachbereichen diskutiert und im Sinne der Familienverträglichkeit für gut befunden.

Satzung der Stadt Halle

zum Bebauungsplan Nr. 32.2 "Heide-Süd" der Stadt Halle (Saale)
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32.2 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundesbodenschutzgesetz
(BbodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 1818)

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz
(BodSchAG) vom 02. April 2002

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Neufassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1715), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt
(UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl.LSA S. 372), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2004 (GVBl. S. 234)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50/2001), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GV Bl. LSA S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. S.454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GV Bl. LSA S. 769)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16. 4. 1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13. 4. 1994 (GVBl. LSA S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Der Satzung ist eine Begründung inklusive Umweltbericht beigefügt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den WA 1 - und WA 2 – Baugebieten ergibt sich die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO aus den festgesetzten überbaubaren Flächen. Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung der nach Satz 1 festgelegten Grundfläche bis maximal 0,4 zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch der Erschließung der Gebäude dienende Außentreppen bis zu einer Tiefe von 3,50 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand, ausnahmsweise zulässig.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB)

(1) In allen Baugebieten gilt als Traufhöhe das Maß von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche.

(2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante der anschließenden endhergestellten öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade.

2.4 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang von Walter-Hülse-Straße, Gneisenaustraße sowie der nördlichen und östlichen Platzkanten des Helene-Stöcker-Platzes sind Grundstückszufahrten zu den Baugrundstücken nur in den mit Zufahrt festgesetzten Bereichen zulässig.

2.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten sind außerhalb überbaubarer Flächen Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich auf den mit St/Ga ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den mit St festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.
(2) In den mit WA 2 und WA 3 festgesetzten Baugebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen, deren Längs- und/ oder Rückseiten an öffentliche Flächen angrenzen, müssen einen Abstand von mind. 1,00 m für Bepflanzungszwecke zu öffentlichen Flächen einhalten. Garagen, Carports und Stellplatzanlagen sind nur außerhalb festgesetzter Flächen mit Bindungen für Bepflan-zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

(3) Garagen müssen mind. 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Dies gilt nicht für private Verkehrsflächen.

2.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

(1) Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Fläche von max. 10 m² und einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

(2) bauliche Nebenanlagen sind nur außerhalb gekennzeichneter Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Wandflächengröße von 25 qm sind nach je 3,0 m Fassadenlänge mit mindestens 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

3.2 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 0,02 m³/m² tatsächlicher Dachfläche des Hauptbaukörpers einzurichten. Ein Überlaufanschluss ist an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

(1) Pflanzmaßnahme Stellplätze
Je 4 Stellplätze bzw. bei Längsparken nach je 3 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum mitteldeutscher Herkunft (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, 16-18 cm) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6,0 m² und eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen. Sie sind gegen Überfahren zu schützen.

(2) Pflanzmaßnahme Bäume
Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mitteldeutscher Herkunft oder ein Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen.
Auf die Pflanzpflichten werden Bäume nach Absatz 1 und Absatz 4 sowie solche Bäume angerechnet, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erhalten sind.

(3) Pflanzmaßnahme P1: Öffentliche Grünfläche
Aesculus x carnea (Rotblühende Rosskastanie) wird als einheitliche Alleebaumart (Mindestqualität Hochstamm, 3xv., 16-18 cm) festgesetzt.

(4) Pflanzmaßnahme P2: Straßenbäume
Entlang des Straßenverlaufs der Wilhelm-Schrader-Straße sind an den festgesetzten Standorten als einheitliche Baumart Winterlinde (Tilia cordata, Hochstamm 3xv. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Verschiebungen der Baumstandorte in Richtung des Straßenverlaufs sind bis zu 3,00 m zulässig.

(5) Pflanzmaßnahme P 3: Hecken
Auf Baugrundstücken sind in den mit P 3 festgesetzten Bereichen Laubgehölzhecken entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen anzulegen. Der Mindestpflanzabstand zur Grundstücksgrenze beträgt 0,50 m. Die Einfriedungs-pflanzungen dürfen nur von notwendigen Durchwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

3.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sowie Flächengehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

(1) Bei Abgängigkeit sind die festgesetzten Einzelbäume in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen.

(2) In den zur Erhaltung festgesetzten Flächengehölzbeständen sind bei Abgängigkeit Bäume in einer Pflanzdichte von 1 Baum je 50 m² festgesetzte Gehölzfläche aus dem Artenspektrum Hainbuche, Traubeneiche, Winterlinde nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 85 BauO LSA

4.1 Gebäudegestaltung

(1) Dachform/ Dachneigung
In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 32 bis 34 Grad zulässig.

(2) Dacheindeckung
In den mit WA 1 festgesetzten Baufeldern sind nur Dacheindeckungen als nicht glänzende Ton- oder Betondachziegel in der Farbe rot, RAL 3005, zulässig.

In den mit WA 2 und WA 3 festgesetzten Baufeldern sind Dacheindeckungen nur als Zinkbleche oder nicht glänzende Ton- oder Betondachziegel in der Farbe anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung von Garagen und Nebengebäuden bei Dachneigungen bis 6° ist auch mit Bitumendachbahnen, bei Dachneigungen bis 15° auch mittels extensiver Dachbegrünung möglich.

Die vorgenannten Festsetzungen gelten auch für engobierte Dachziegel.

(3) Zulässige Abweichungen
Die Festsetzungen zu Pkt. 4.1.2 gelten nicht für die Teile der Dachflächen, die zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

(4) Fassadengestaltung
In den mit WA 1 festgesetzten Baufeldern ist als Material für Fassadenverkleidung ausschließlich Putz, in der Farbgestaltung gelb, RAL 1006, zulässig.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Hecken ergänzende Einfriedungen sind als Zäune zulässig, wenn sie auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone 0,20 m unterhalb der jeweiligen Heckenoberkante bleibt.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 32.2 - BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG:

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. **Erfordernis der Planaufstellung**…….. 2
2. **Räumlicher Geltungsbereich**……... 2
3. **Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation** 2
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
3.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
4. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**…….. 3
4.1 Eigentumsverhältnisse
4.2 Baubestand
4.3 Verkehrliche Erschließung
4.4 Stadttechnische Erschließung
5. **Planungskonzept**…….. ……4
5.1 Städtebauliches Zielkonzept
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept
5.3 Verkehrskonzept
6. **Begründung der wesentlichen Festsetzungen**…….. 5
6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen
6.2 Verkehrserschließung
6.3 Immissionsschutz

6.4 Örtliche Bauvorschriften
6.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

7. **Stadttechnische Erschließung**……11
7.1 Wasserversorgung
7.2 Entwässerung
7.3 Energieversorgung
7.4 Abfallentsorgung

8. **Flächenbilanz**……12

9. **Planverwirklichung**……12
9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
9.2 Kostenschätzung / Kostentragung

10. **Wesentliche Auswirkungen der Planung**……..13
10.1 Wohnungsbedarf
10.2 Boden/ Versiegelungsgrad
10.3 Natur und Landschaft
10.4 Ortsbild

B. Umweltbericht

C. Zusammenfassende Erklärung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Folge der Aufgabe der militärischen Nutzung der Kaserne Heide-Süd wurden die Hauptgebäude und die wesentlichen daran anschließenden Flächen 1993 vom Land Sachsen-Anhalt erworben mit dem Ziel, an dieser Stelle den naturwissenschaftlichen Campus der Martin-Luther-Universität unterzubringen. Etliche der ehemaligen Kasernengebäude sollten als Studentenwohnheime saniert werden. Da der Bedarf an Wohnheimen nicht in der damals geschätzten Größenordnung besteht, sollen die Bestandsgebäude und die inzwischen beräumten Flächen, die nicht für die universitäre Nutzung benötigt werden, als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich in erster Linie aus der Notwendigkeit zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung bei Ergänzung bestehender baulicher Strukturen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 umfasst ca. 6,98 ha, liegt in der Flur 23 der Gemarkung Kröllwitz und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch Grundstücksflächen des Universitätscampus der Martin-Luther Universität
- im Südosten durch die Walter-Hülse-Straße,
- im Südwesten durch die Gneisenaustraße,
- im Nordwesten durch Grüner Weg und die Siedlung Vogelsang.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Halle vom 30. Januar 1996, zuletzt geändert 21. 3. 2000:

Die Ziele der Raumordnung sind durch die Inhalte des Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Flächennutzungsplan der Stadt Halle/ Saale:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (September 2002) weist in der Planzeichnung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung

- Universität
- Außeruniversitäre Forschung
- Private Institute
- Technologie
- Verwaltung

sowie in den textlichen Festlegungen studentisches Wohnen aus.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung werden im Plangebiet anstelle der Sonderbauflächen für Studentisches Wohnen, Bauflächen für Allgemeines Wohnen entwickelt. Es handelt sich um eine vorrangig durch Altbausubstanz geprägte Fläche von 6,98 ha.

Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Zweckbestimmung der Fläche bleibt grundsätzlich erhalten, wobei im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der allgemeinen Marktlage eine Anpassung der Zielgruppe von Studentischem zu Allgemeinem Wohnen erfolgt.

Landschaftsplanung:

Im Bebauungsplan wurden die nachfolgend genannten übergeordneten Planwerke berücksichtigt:

- Entwurf des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle/ Saale (Juni 1993/96). Der Landschaftsplan sieht eine Bebaubarkeit der im B-Plan ausgewiesenen Fläche vor.

Sonstige Planungen:

- Umweltverträglichkeitsstudie Halle/ Heide-Süd (Teil Fauna), Oeco Cart, Halle (Saale), im Auftrag von HPI GmbH, Halle (Saale), Oktober 1994.
- Umweltverträglichkeitsstudie Halle/ Heide-Süd, HPI GmbH, Halle (Saale), Juli 1995.

3.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet liegt gemäß § 165 ff BauGB innerhalb der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd. Die Satzung vom 12.04.1995 wurde am 03.11.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich für entsprechende Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Bisheriger Eigentümer des Grundstücks war das Land Sachsen-Anhalt, das die Flächen für die Realisierung von studentischem Wohnen im Zusammenhang mit der Anlage des Universitätscampus Heide-Süd bis 2006 vorgehalten hatte. Da hinsichtlich der allgemeinen Wohnsituation in der Stadt Halle der Bedarf für studentisches Wohnen nachweislich nicht mehr vorhanden war, hat das Land Sachsen-Anhalt zwischenzeitlich die Grundstücke mit den sich darauf befindlichen ehemaligen Mannschaftsunterkünften an unterschiedliche private Investoren veräußert. Der Eigentumsübertrag für die der öffentlichen Erschließung der Wohnbauflächen dienenden Flächen sowie von 2 weiteren Neubauflächen zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale) ist notariell vereinbart.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)

Der Gebäudebestand gehört zu der in diesem Bereich noch größtenteils in ihrer Ursprünglichkeit erhaltenen ehemaligen General-Maerker-Kaserne, die in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden 20 Bestandsgebäude dienten ursprünglich als Wohngebäude im Zusammenhang mit dem Schulungskomplex der Heeres- und Luftnachrichtenschule. Sie sind beräumt und werden teilweise bereits saniert. Die in der Gestaltung einfachen Gebäude mit Putzfassade sind 2-geschossig und besitzen ein Satteldach. Aufgrund ihrer Proportionen, Größe und Anzahl sowie städtebaulichen Anordnung im Gartenstadtcharakter der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts prägen die Bestandsgebäude wesentlich das Erscheinungsbild im Plangebiet.

4.3 Verkehrliche Erschließung

<u>Motorisierter Individualverkehr - MIV</u>

Das Gebiet ist über die Walter-Hülse-Straße und Gneisenaustraße an das übergeordnete städtische Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung folgt der Grundstruktur, die durch die ehemalige Kasernenanlage vorgegeben ist. Sie bindet jeweils mit einem Anschluss an die Gneisenaustraße und die Walter-Hülse-Straße an. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Neubauflächen innere Erschließungen notwendig, die eine Entwicklung der Flächen unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten ermöglichen.

<u>Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV</u>

Das Plangebiet ist über die Buslinie 36 in der Walter-Hülse-Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Über die Walter-Hülse-Straße und die Gneisenaustraße ist das Plangebiet an die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Medien angeschlossen. Angrenzend an das Plangebiet verläuft im Nordwesten im Bereich Heidehäuser eine Fernwärmeleitung, die ggf. genutzt werden kann.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist nach den anerkannten Regeln und dem Stand der Technik innerhalb der Straßenraumprofile der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

5. Planungskonzept

Das Planungskonzept basiert weitestgehend auf dem Erhalt vorhandener Gebäude-, Erschließungs- und Grünstrukturen und der behutsamen Ergänzung mit kleinteiligen Neubauten.

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Plangebiet ist städtebaulich insbesondere durch die Altbausubstanz der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte geprägt. Die geordnete Gebäudeausrichtung folgt in kammartiger Struktur dem Verlauf der bestehenden Erschließungsstraßen. Der vorhandene Gebäudetypus unterscheidet sich von der „klassischen Kaserne“ vor allem durch seine überschaubaren Dimensionen (ca. 13 m x 26 m), was eine Umnutzung zu ca. 8 – 12 Wohneinheiten unter städtebaulich hochwertigen und nachbarschaftlich sozialen Gesichtspunkten ermöglicht. Das Zielkonzept geht daher vom Bestandserhalt und der Umnutzung der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte aus. Eine den historischen Gebäudebestand ergänzende Neubebauung ist aufgrund der erhaltenswerten Grünstrukturen und des notwendigen Flächenbedarfs für in Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen nur teilweise möglich.

Aufgrund einzelner Gebäudeabrisse aus der Zeit nach 1990 stehen im Plangebiet außerdem 2 Neubauflächen einer Größe von 17.750 m² zur Verfügung. Städtebauliches Ziel für die Entwicklung dieser Flächen ist es, einen Kontrast zur klaren Struktur und einheitlichen Bauweise der ehemaligen Kasernengebäude herzustellen. Dies soll sowohl über eine freie Gebäudeausrichtung der Neubebauung als auch durch flexible Baukörpergestaltung gewährleistet werden.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das Plangebiet ist im Vergleich mit anderen Bauflächen des Entwicklungsbietes Heide-Süd durch einen überdurchschnittlich hohen Altbaumbestand geprägt. Grünordnerisches Ziel ist daher in erster Linie die Bestandssicherung erhaltenswerter Grünstrukturen. Dabei soll die Wertigkeit dieser Bereiche einerseits durch Reduzierung des Neophytenanteils (neu eingebürgerte Pflanzen), andererseits durch Verjüngung des zum Teil aufgrund der vormaligen militärischen Nutzung des Plangebietes beschädigten Altbaumbestandes erhöht werden.

5.3 Verkehrskonzept

Die Lage der Erschließungsflächen orientiert sich grundsätzlich an der Bestandserschließung. Hierdurch wird am wirksamsten der erhaltenswerte Baumbestand geschützt sowie die Eigenart der städtebaulichen Struktur unterstrichen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über jeweils einen Anschluss an die Gneisenaustraße und die Walter-Hülse-Straße. Damit ist das Plangebiet auch hinsichtlich eines möglichen Havariefalls hinreichend erschlossen.

Für die Bereiche der Neubauflächen ist darüber hinaus eine innere Erschließung vorgesehen. Der wohngerechte Ausbau ist als Mischverkehrsfläche mit Ausbaubreiten von 8,50 m und 5,50 m geplant.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzungen

Für die Baugebiete werden auf der Grundlage §1(3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies erfolgt mit der Absicht, ein bezüglich der Nutzung zeitgemäßes, belebtes Wohngebiet zu schaffen. Ziel ist es, neben dem Wohnen weitere verträgliche Nutzungen in dem nach § 4(2) BauNVO möglichen Umfang zuzulassen.

Darüber hinaus werden jedoch Ausnahmen nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes ist im östlich der Walter-Hülse-Straße angrenzenden benachbarten Baugebiet geplant. Eine solche Nutzung fügt sich dort passgerecht in den Infrastrukturrahmen des Technologieparks „weinberg-campus“ ein. Auch aus städtebaulicher Sicht (villenartige Bauweise, Erschließungssituation) ist dieses Baugebiet für eine solche Nutzung prädestiniert. Zur Vermeidung einer sich gegenseitig behindernden Häufung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird daher auch deren ausnahmsweise Zulässigkeit in den Baugebieten des Bebauungsplanes 32.2 ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen auch als Ausnahmen nicht zulässig. Städtebauliches Entwicklungsziel ist die Entwicklung von Wohngebieten mit wohngebietstypischer Prägung der öffentlichen Straßen- und Freiräume. Diese werden in der Gestaltung sowohl durch die anliegende Bebauung, als auch die entsprechenden baulichen Nebenanlagen (Wege, Zugang, Zufahrt, Stellplatz) geprägt. Da die vorgenannten Nutzungen in der baulichen Umsetzung diesem Anspruch nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand gerecht werden können, sind sie in den Baugebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zudem dient die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO der Wahrung des beabsichtigten Wohngebietscharakters.

6.2 Maß der zulässigen Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

In den **WA 1 - Baugebieten** prägt in hohem Maße der Gebäudebestand der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte das Ortsbild. Zur Wahrung der Eigenart und des Charakters des Gebietes beschränken sich die zulässigen Grundflächen (§ 19 BauNVO) auf die Grundflächen des Gebäudebestandes zuzüglich eines notwendigen Spielraums von umlaufend 0,30 m zur Realisierung von Wärmedämmmaßnahmen.

Zum Zwecke ergänzender Bebauung und Arrondierung des Gebäudebestandes sind **WA 2 – Baugebiete** ausgewiesen. Sie nehmen in ihrer Lage Bezug auf die Bestandsgebäude und sind auf die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet. Sie sind in ihrer Größe und Lage so bestimmt, dass sie einerseits die bestehenden erhaltenswerten Grünstrukturen berücksichtigen und andererseits die städtebauliche Eigenart der benachbarten WA 1 – Baugebiete nicht stören. Daher beschränken sich in den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten die zulässigen Grundflächen auf einen quadratischen Grundriss von 14,00 x 14,00 m. Dies entspricht der Tiefe der WA 1- Baugebiete. Eine größere Dimensionierung der Grundfläche ist aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen (Wahrung/Schutz der städtebaulichen Eigenart der WA 1- Baugebiete sowie des Baum- und Gehölzbestandes) nicht möglich.

Die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung in den **WA 3 – Baugebieten** erfolgt nach

den Regelfestsetzungen der §§ 16 ff BauNVO. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO bis 0,6 GRZ sind zulässig. Hierüber soll, als Gegenstück zu den bestandsgeprägten WA 1 – Baugebieten, der notwendige Spielraum für eine flexible Gebäude- und Grundstücksgestaltung geschaffen werden. Ziel ist auch hierbei die Wahrung der städtebaulichen Eigenart im Plangebiet.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In den Bauflächen mit Gebäudebestand (**WA 1 - Baugebiete**) wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie auf den den öffentlichen Raum prägenden Baufeldseiten durch Baulinien festgelegt. Insbesondere die Baulinien sichern bei Abgängigkeit einzelner Gebäude eine adäquate Neubebauung, die sich in die bestehenden Strukturen der Altgebäude integriert und die wichtigen Raumkanten zu den städtebaulich markanten öffentlichen Straßen- und Grünräumen wiederherstellt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO durch der Erschließung der Gebäude dienende Außentreppen bis zu einer Tiefe von 3,50 m, ausnahmsweise zulässig. Da das Plangebiet im Höhenniveau von Südwest nach Nordost fällt, soll über die Ermöglichung dieser Ausnahme ein notwendiger Spielraum für die Erschließung der Wohngebäude sichergestellt werden. Eine gestalterische Beeinträchtigung des städtebaulichen Bestandes ist hierüber nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden sind Außentreppen historisch belegt.

Der Anbau von Balkonanlagen kann gemäß § 23 Abs. 2 und 3 (Satz 2) in Abhängigkeit von der Gestaltung und der Dimensionierung als geringfügiges Vortreten untergeordneter Bauteile zugelassen werden.

In den **WA 2 und WA 3 – Baugebieten** wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Während sich die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den WA 2- Baugebieten aus stadtgestalterischen Gründen denen der WA 1 – Baugebiete unterordnet (kammartige Baukörperstellung), wird die überbaubare Grundstücksfläche der WA 3 – Baugebiete großflächig mit einem Abstand von mindestens 3 m zu den Baugebietsgrenzen festgelegt. Dies soll als Gegenstück zur baulichen Erscheinungsform der Bestandsgebäude die gewünschte Flexibilität in der Baukörperpositionierung in den WA 3 – Baugebieten sicherstellen. Das sich unter diesen Voraussetzungen ergebende aufgelockerte städtebauliche Bild ist durch mögliche Vor- und Rücksprünge der Gebäude in der Straßenflucht sowie aufgrund frei wählbarer Firstrichtung durch Wechsel der Gebäudestellung geprägt. Es steht damit bewusst im Kontrast zur Gerichtetheit der Bestandsgebäude. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit einer (auch städtebaulich) klaren Unterscheidung zwischen Alt- und Neubauten.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile bis 1,50 m sind gemäß § 23 (3) Satz 2 zulässig, da hierdurch Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht zu erwarten sind.

6.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

In den **WA 1 – Baugebieten** orientieren sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen konkret am Gebäudebestand. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Traufhöhe mit 6,80 m bis 7,20 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass auch bei Wegfall einzelner Altgebäude und Errichtung von Neubauten in den festgelegten Baugebieten die historische Gebäudestruktur erhalten bleibt.

In den **WA 2 - Baugebieten** erfolgt die Regelung zur baulichen Höhe über Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen. Die Festsetzung der Traufhöhe mit 7,00 m – 9,00 m und der Firsthöhe mit 9,00 - 12,00 m orientieren sich dabei am Gebäudebestand der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen WA 1 - Baugebiete.

Die Vorschriften werden in dieser Art bestimmt, um die Höhe der Neubauten auf die benachbarten Bestandsgebäude abzustimmen. Die sich am Gebäudebestand orientierende Mindesttraufhöhe von 7,00 m soll hinsichtlich der Kubatur eine dem Bestand adäquate Bebauung sicherstellen. Der über Mindest- und Höchstmaß von Trauf- und Firsthöhe eingeräumte Spielraum soll der flexiblen Gebäudegestaltung dienen.

In den WA 3 - Baugebieten **(Neubauflächen) wird als Gegenstück zur baulichen Erscheinungsform der Bestandsgebäude die Neubebauung unter den Gesichtspunkten geringerer Gebäudekubatur und flacher Dachneigung in klarer Abgrenzung zu den ehemaligen Mannschaftsunterkünften definiert. Vor diesem Hintergrund wird die Gebäudehöhe für Neubauten durch eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m und eine Firsthöhe von maximal 7,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden vorgegeben.**

Zur Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit max. 0,50 m über Oberkante der anschließenden endhergestellten öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade. Diese Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sie ermöglicht die höhenmäßige Einordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück.

6.5 Bauweise (§22 BauNVO)

Zur Bauweise sind keine Regelungen getroffen, um ein möglichst breites Spektrum für unterschiedliche Art und Weise von Bebauungen sichern zu können. So sind im Rahmen der angegebenen baulichen Höhe sowohl Einzelhäuser, Doppel-, Reihen- als auch kleine Mehrfamilienhäuser zulässig.

Dies dient einer der Örtlichkeit angemessenen baulichen Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen.

6.6 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Die Größen- und Höhenbeschränkung oberirdischer baulicher Nebenanlagen (wie beispielsweise Geräteabstellräume, Gartenhäuschen) in der festgesetzten Form dient der Durchsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb der Baugebiete eine Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenbaukörpern zu erreichen.

Die Errichtung baulicher Nebenanlagen innerhalb gekennzeichneter Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausgeschlossen. Dies soll dem Schutz dieser Flächen vor mit baulichen Nebenanlagen einhergehenden äußeren Einwirkungen dienen und eine freie Entfaltung von Bäumen und Pflanzen auf diesen Flächen sichern.

6.7 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

In den **WA 1 – Baugebieten** sind Garagen, Carports und Stellplatzanlagen nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig. Hierüber soll die städtebauliche Qualität der das Ortsbild prägenden Bestandsgebäude geschützt werden. Auf Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig, um

einerseits den Eindruck des geschlossenen und durch Bestandsgrün gegliederten Siedlungsbildes zu erhalten und andererseits die bestehenden Grünstrukturen zwischen den Bestandsgebäuden schützen zu können. Vor diesem Hintergrund sind auch gedeckte Stellplätze (Carports) unzulässig, die aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes den Garagen ähnliche städtebauliche Wirkungen hervorrufen.

Die mit „St“ und „St/Ga“ gekennzeichneten Flächen entsprechend in ihrer Dimension mindestens der Fläche, die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) für die Anlage von Stellplätzen erforderlich wird.

In den **WA 2 –** und **WA 3 – Baugebieten** sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Diese Baugebiete sind für Neubebauungen vorgesehen und weisen schützenswerte Grünstrukturen in geringerer Anzahl und Dichte wie die WA 1 – Baugebiete auf, so dass eine Anordnung der Flächen für Garagen und Stellplätze im Zuge der Neubebauung unproblematisch möglich ist. Der einzuhaltende Mindestabstand von 1,00 m bei Garagen, die seitlich bzw. mit der Rückseite an öffentliche Flächen angrenzen, hat stadtgestalterische Gründe. Er dient der Entwicklung und Sicherung der Grundstückseinfriedung mittels Laubholzhecken, als für Heide-Süd typisches Element.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb gekennzeichneter Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausgeschlossen. Dies soll dem Schutz dieser Flächen vor mit baulichen Nebenanlagen einhergehenden äußeren Einwirkungen dienen und eine freie Entfaltung von Bäumen und Pflanzen auf diesen Flächen sichern.

In Abhängigkeit der vorgenannten Festsetzungen ist bei Errichtung von Garagen ein Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten. Diese Festsetzung erfolgt aus verkehrsorganisatorischen und gestalterischen Gründen. Auf dem Grundstück kann dadurch ohne Behinderung des Straßenverkehrs ein Auto zur Ein- bzw. Ausfahrt in / aus der Garage abgestellt werden. Zudem soll die Prägung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums über dessen angrenzende Baugebiete in erster Linie durch die Hauptbaukörper erfolgen.

6.8 Verkehrserschließung

Verkehrsflächen für allgemeine Verkehrszwecke sind nur insoweit festgesetzt, als sie zur Erschließung unbedingt erforderlich sind. Anlehnend an die bereits erschlossenen Baugebiete im Entwicklungsgebiet Heide-Süd werden die neuen Straßen als Wohnstraßen nach gleichem Standart ausgebaut und damit funktionalen als auch gestalterischen Ansprüchen gerecht. Es sind je nach Sammelfunktion 2 Straßenquerschnitte von 5,50 m und 8,50 m vorgesehen. Der Straßenquerschnitt von 8,50 m wird in Geh-, Fahr- und Park-/Grünzone gegliedert.

Zudem ist das Plangebiet über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger/Radfahrer) mit dem Wegenetz des Stadtteils Heide-Süd verknüpft. Die Verkehrsflächen sichern die Erreichbarkeit des Plangebietes über direkte Verbindungen, so genannte „kurze Wege“, abseits des motorisierten Individualverkehrs. Vom Plangebiet aus bestehen direkte Wegeverbindungen

- zur Gneisenaustraße/ Ilsenburger Weg
- zum dem Stadtteilpark Grünes Dreieck
- zur Gneisenaustraße/Grüner Weg.

Darüber hinaus sind im Plangebiet private Verkehrsflächen festgesetzt, die der grundstücksbezogenen internen Erschließung von Bestandsgebäuden dienen.

In der Walter-Hülse-Straße und Gneisenaustraße ist die Anlage von Grundstückszufahrten

nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Festsetzung erfolgt zum Schutz der bereits endhergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen in den genannten Straßenzügen. Ziel der Festsetzung ist es, bei Wahrung der Bestandsbäume, den Flächenverbrauch und den baulichen Aufwand für die Errichtung der Zufahrten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglichst gering zu halten.

6.9 Immissionsschutz

Entsprechend Schallimmissionsplan der Stadt Halle (Saale) werden im Plangebiet die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, eingehalten.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 85 Abs. 1 und 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können örtliche Bauvorschriften im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erlassen werden, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Das Plangebiet ist baulich insbesondere durch den historischen Gebäudebestand der Mannschaftsunterkünfte der ehemaligen Heeres- und Luftnachrichtenschule geprägt. Das Ensemble ist in den 30 er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden und hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur und Ordnung Ausdruck der in dieser Zeit modern gewordenen Gartenstadtanlagen. Daher handelt es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes 32.2 um eine nach § 85 (1) BauO LSA bezeichnete besonders gestaltete Ortslage, deren Erhaltung hinsichtlich Charakter und Eigenart geschützt sowie deren quantitative Weiterentwicklung durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften unterstützt werden soll.

<u>Bauflächen mit Gebäudebestand (WA 1)</u>

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind Festsetzungen zur Dachform (Satteldach), Dachneigung (32 - 34 Grad) und Dachdeckung (Ton- oder Betondachziegel) sowie Dach- und Fassadenfarbe getroffen. Die Vorschriften orientieren sich am Gebäudebestand. Sie sollen sicherstellen, dass bei Maßnahmen des Bestandserhalts und Neubaus der gestalterische Zusammenhalt der baulichen Strukturen gesichert bleibt.

Abweichungen zu den Festsetzungen zur Dachdeckung und Dachfarbe sind zulässig, wenn mit der Absicht der Dachflächennutzung zur Solarenergiegewinnung ökologische Gründe vorliegen, und der stadtgestalterische Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung gewahrt bleibt. Mögliche Abweichungen betreffen dabei ausschließlich diejenigen Bereiche der Dachflächen, auf denen Anlagen zur Solarenergiegewinnung angebracht werden.

<u>Bauflächen zur ergänzenden Bebauung (WA 2) und Neubauflächen (WA 3)</u>

Zur Dachform sind keine Regelungen getroffen. Das Spektrum unterschiedlicher Dachformen ergibt sich aus der Spanne zwischen festgesetzter Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf die geplante Gebäudebreite. Dadurch ist die Errichtung sowohl von Flach-, Sattel-, Walm-, Pyramiden- als auch Pultdächern möglich. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Neubebauung wird eine Festsetzung zur Dachfarbe „anthrazit“ getroffen. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet eine deutliche Differenzierung zwischen den Bereichen neuer und alter Bebauung zu erreichen.

Die Dacheindeckung soll ausschließlich mittels nicht glänzender Materialien erfolgen um hierüber das farblich einheitliche Erscheinungsbild der Gebäudedächer sicherzustellen. Dies soll den gestalterischen Zusammenhang der Neubaugebiete WA 2 und WA 3 gewähren.

Die Dacheindeckung von Flach- und flach geneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden bis zu einer Neigung von maximal 15° ist darüber hinaus auch mit Bitumendachbahnen sowie extensiver Dachbegrünung möglich. Garagen und

Nebengebäude entfalten im Vergleich zu den Wohngebäuden lediglich untergeordnete städtebauliche Wirkung. Daher soll hier der Spielraum für die Materialwahl zur Dacheindeckung erweitert werden.

Hecken ergänzende Einfriedungen privater Baugrundstücke
Zur Sicherung des örtlichen Erscheinungsbildes der den öffentlichen Raum prägenden Grundstückseinfriedungen durch Laubholzhecken, sind Zäune nur auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und die Zaunkrone mindestens 20 cm unterhalb der Heckenoberkannte bleibt. Die Festsetzung dient der Sicherstellung des Gartenstadtcharakters im Wohngebiet.

6.11 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Altlasten
Die Flächen des B-Planes 32.2 waren über 55 Jahre Bestandteil militärischer Liegenschaften. Das Gelände wurde durch die Deutsche Wehrmacht sowie die sowjetischen Streitkräfte genutzt. Aufgrund der Vornutzung ist trotz intensiver Untersuchungen durch die Stadt Halle (Saale) das Auftreten von Altlasten nicht auszuschließen.
Sollten im Rahmen der Bautätigkeit Altlasten oder Veränderungen in Bodenschichten bekannt werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) hierüber zu unterrichten.

Kampfmittelbeseitigung
Das Planungsgebiet war bis 1991 Bestandteil einer militärischen Liegenschaft. Aufgrund der vormaligen Nutzung wurden durch den Grundstückseigentümer gezielte Untersuchungen und Munitionsberäumungen durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diesbezügliche Risiken beseitigt sind. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist unverzüglich die Polizeidirektion Halle oder die Kampfmittelgefahrenabwehr Merseburger Str. 6, in 06112 Halle (Saale) zu informieren.

Sollten Baumaßnahmen wie Bohren, Spunden oder Rammen durchgeführt werden, ist unabhängig anderer Genehmigungsverfahren ca. 10 Wochen vor Baubeginn hierfür ein Antrag bei der Polizeidirektion Halle oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

Bodendenkmal
Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Entsprechende Funde im Zuge von Baumaßnahmen sind unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

7. Stadttechnische Erschließung

Alle Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Breitbandkabel, Telefon sowie Beleuchtung sind neu zu verlegen. Die Planung und Verlegung erfolgt durch die Versorgungsträger nach den aufzustellenden Leitungstrassenplänen und den darin festgelegten Trassenzuweisungen.

7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist im Gebiet sichergestellt.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbehandlung

sichergestellt.

Schmutz- und Oberflächenwässer werden über ein Mischsystem abgeführt, da eine nachhaltige Versickerung von Oberflächenwässern am Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des übergeordneten Sammlers in der Walter-Hülse-Straße ist die Reduzierung bzw. Drosselung der im Plangebiet anfallenden Abflussmenge erforderlich. Dies wird einerseits über die Errichtung eines Drosselbauwerkes in der Wilhelm-Schrader-Straße erreicht.

Andererseits sieht das Entwässerungskonzept im Plangebiet zum Zwecke der Regenrückhaltung und Reduzierung der Abflussmengen die Verwendung von Niederschlagswasser für Zwecke vor, für die Trinkwasserqualität nicht erforderlich ist (z.B. Garten, Toilette oder Waschmaschine). Zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser sind daher Zisternenanlagen vorzusehen, die mit einem Notüberlauf an das Kanalnetz angeschlossen werden.

7.3 Energieversorgung

Strom und Gas sind im Plangebiet vorhanden. Fernwärme steht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Soweit oberirdische Anlagen wie z.B. Transformatorenstationen im öffentlichen Raum erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Planrealisierung mit der Stadt Halle abgestimmt.

7.4 Abfallentsorgung

Im Plangebiet ist die Aufstellung von Abfallbehältern für die Sammlung von Wertstoffen vorgesehen. Der Standort für die Wertstoffbehälter ist auf der zwischen Wilhelm-Schrader-Straße und Gneisenaustraße befindlichen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Er entspricht den Anforderungen an die notwendige Entsorgung und ist zudem von den umliegenden Wohnbereichen günstig erreichbar.

Die Entsorgung von Abfall und Hausmüll durch Müllfahrzeuge von Entsorgungsfirmen ist durch die entsprechende Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

8. Flächenbilanz

Gesamtgebiet:	**69.822 qm**	**=**	**100%**
- Wohnbauland:	58.906 qm	=	84,4 %
- Öffentl. Grünflächen:	3.064 qm	=	4,4 %
- Verkehrsfläche	7.852 qm	=	11,2 %

9. Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht erforderlich. Die öffentlichen

Verkehrsflächen wurden vom Land Sachsen-Anhalt an die Stadt Halle (Saale) übertragen.

9.2 Kostenschätzung / Kostentragung

1. Ausgaben Erschließung:

Für das Plangebiet wurde eine Gesamtkalkulation für die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 1,715 Mio. €. Davon entfallen auf die:

- Verkehrsfläche ca. 1,2 Mio €
- Entwässerung ca. 350.000 €
- Begrünung ca. 165.000 €.

Die Erschließung erfolgt durch die Stadt Halle im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme. Sie ist über Ablösevereinbarungen sichergestellt.

2. Ausgaben Grunderwerb:

Für den Grunderwerb der Erschließungsflächen fallen keine Kosten an, da der Flächenübertrag zwischen Land Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale) unentgeltlich erfolgte.

Der Flächenerwerb der beiden Neubauflächen in Größe von 17.426 m² durch die Stadt Halle (Saale) erfolgt zum entwicklungsunbeeinflussten Wert von 35 €/m². Der Kaufpreis beläuft sich auf 609.910 €.

Der Flächenerwerb durch private Investoren erfolgte ebenfalls zum entwicklungsunbeeinflussten Wert. Zur Finanzierung der Entwicklung der Grundstücke hat die Stadt Halle (Saale) als Träger der Entwicklungsmaßnahme gemäß § 154 BauGB Ablösevereinbarungen mit den privaten Grundstückseigentümern abgeschlossen. Die Ablösung ergibt sich als Differenz (Wertsteigerung) zwischen Anfangswert (entwicklungsunbeeinflusst) und Endwert (nach Neuordnung des förmlich festgesetzten Entwicklungsgebietes).

3. Ausgaben Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten für die Pflege der öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf ca. 1.000 €, Im Zuge der Unterhaltung der Straßen entstehen jährlich Kosten in Höhe von ca. 8.000 €. Straßenreinigungskosten und Kosten für den Winterdienst fallen in dieser Kategorie der Anwohnerstraßen für die Stadt Halle (Saale) nicht an.

4. Einnahmen

Bei Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke mit einer Fläche von insgesamt 17.426 m² an die Enderwerber zum Verkehrswert von 135,49 € werden Grundstückserlöse in Höhe von ca. 2,361 Mio. € erzielt.

Die Refinanzierung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten ist somit über die Grundstückserlöse als auch die Ablösebeträge der privaten Grundstückseigentümer kostendeckend gesichert.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Wohnungsbedarf

Die Entwicklung der Flächen zu einem Wohngebiet entspricht dem allgemeinen Entwicklungsziel der Wiedernutzbarmachung/Umnutzung vorhandener Bausubstanz im Entwicklungsgebiet Heide-Süd. Anstelle des bislang geplanten Studentischen Wohnens wird damit arbeitplatznaher Wohnraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wissenschafts- und

Innovationspark Weinberg-Campus geschaffen.

10.2 Boden/ Versiegelungsgrad

Das Planungskonzept ist aus der durch die Garnison vorgeprägten Bebauungs- und Erschließungsstruktur entwickelt.

Die Versiegelung der Bereiche der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte wird durch die geplante Instandsetzung und Umnutzung der Gebäude zunehmen (bauliche Nebenanlagen, Stellplätze). Über die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Grundflächenzahl) wird der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß beschränkt. Ein entsprechender Ausgleich ist über die Grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

10.3 Natur und Landschaft

Da das Planungskonzept von der vorgegebenen Grundstruktur des Plangebietes ausgeht, werden die wesentlichen vorhandenen Grünelemente in die Planung eingebunden und fortentwickelt. Eingriffe im Einzelfall sind - sofern erforderlich - eng begrenzt und schonend.

Nach außen tritt das Plangebiet im Landschaftsraum nicht in Erscheinung, da das Gebiet allseitig von Siedlungskomplexen umgeben ist.

10.4 Ortsbild

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, dass die historische Bebauung für das Ortsbild bestimmend bleibt. Die Planfestsetzungen unterstützen diese Absicht durch die Abstimmung maßgeblicher Planfestsetzungen wie Baugrenzen, Baulinien, Traufhöhe, Dachformen auf die Altbausubstanz der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der freien Bauflächen sind so getroffen, dass einerseits der notwendige Spielraum für wirtschaftliche Nutzung und Gestaltung gegeben ist, aber andererseits wichtige Eckdaten wie Geschossigkeit und Traufhöhe so auf die Ensemblevorgaben der vorhandenen Bauten abgestimmt sind, dass eine angemessene städtebauliche Einfügung zu erreichen ist.

B. Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB

C. Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Absatz 4 BauGB – nach Abwägung