



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2009/07887**
Datum: 09.03.2009
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat II Planen und Bauen

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.05.2009	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2009	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Kaserne Lettin" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 145 „Kaserne Lettin“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst das in der Anlage 2 gekennzeichnete Gebiet, welches im Norden durch den Hechtgraben, im Osten durch die Nordstraße, im Süden durch die Waldstraße sowie den Weißbuchenweg und im Westen durch die Siedlung Blumenau begrenzt wird.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 145 „Kaserne Lettin“

Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung der Dr. Dorothea-von-Erxleben-Kaserne soll diese Liegenschaft einer neuen, zivilen Nutzung zugeführt werden. In das Plangebiet soll der Bereich des nicht rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83 Wohngebiet Weißbuchenweg, Halle-Lettin, die Fläche der ehemaligen Berufsschule und der Sportkomplex einbezogen werden.

Die Planungsnotwendigkeit ergibt sich aus der neuen beabsichtigten Art und dem Maß der Nutzung und der Notwendigkeit, öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes zu schaffen.

Der Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung des Weißbuchenweges ist ein Außenbereich nach § 35 BauGB, da der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83 vom Vorhabenträger nach der Offenlage im Jahre 1995 nicht weitergeführt wurde. Die ehemalige Berufsschule wurde abgerissen.

Der Sportkomplex ist in das Eigentum der Stadt übergegangen. Gemäß Sportentwicklungsplanung besteht bei Sporthallen und Sportfreiflächen dieser Größenordnung ein Bedarf. Mit der Weiternutzung der Anlagen kann ein qualifiziertes Sportstättenangebot im Nordwesten der Stadt aufrechterhalten werden.

Als sinnvoll wird die Nachnutzung der verbleibenden Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern angesehen, da hier ein entsprechender Bedarf im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Halle festgestellt und in dem am 19.09.2007 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept begründet ist. Nach der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 20 „Ehemaliges Kasernengelände in Heide Nord/Blumenau“ der Stadt Halle wäre nach dem Jahre 2015 fast kein Baulandangebot mehr vorhanden. Aufgrund der oberzentralen Funktion von Halle ist ein Angebot an Flächen zur Wohneigentumsbildung vorzuhalten, um der Abwanderung an dezentrale Standorte im Umland vorzubeugen. Der Immobilienmarkt reagiert früh auf eine Angebotsverknappung, insbesondere wenn nach 2010 die zur Zeit in Entwicklung befindlichen Großstandorte Heide-Süd, Büschdorf und Wörmlitz annähernd gefüllt sein werden. Das würde steigende Baulandpreise nach sich ziehen, was wiederum zur Zunahme der Umlandwanderung führt.

Aus der Lage des Gebietes ergeben sich Planungskonflikte, die zu lösen sind. Von den angrenzenden hochfrequentierten Straßen (Wald- und Nordstraße) und dem Sportkomplex gehen Lärmemissionen aus, die bei einer nicht gesteuerten Entwicklung zu Immissionskonflikten mit der geplanten Wohnbebauung führen könnten. Um hier Fehlentwicklungen zu ungunsten einer Nutzung zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Die vorhandene innere straßenseitige Erschließung des Standortes war auf die militärische Nutzung ausgerichtet und entspricht nicht den Anforderungen an ein zukünftiges Wohngebiet. Sie muss deshalb planerisch neu geordnet werden.

Planungsziele

Es bestehen folgende Planungsziele:

Städtebauliches Zielkonzept

- Schaffung eines hochwertigen Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, um keine schädlichen Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Nahversorgungsbereiche hervorzurufen und den hochwertigen Charakter des Gebietes zu sichern
- Zulassung von begrenzten Verkaufsflächen nur in Verbindung mit nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben
- verkehrsintensive Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sowie flächenintensive Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden
- Sicherung des Sportkomplexes als Sondergebiet Sport nach § 11 (1) BauNVO
- Ausweisung von notwendigen Erweiterungsflächen für den Sportkomplex
- Zonierung des Plangebietes bei Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen in Bezug auf Immissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und des Sportkomplexes
- Begrenzung der Höhe der Bebauung auf 2 Geschosse, für städtebaulich wichtige Punkte zusätzlich Dachgeschoss
- Sicherung von Baustrukturen, die dem hochwertigen Charakter des Gebietes entsprechen
- Sicherung der Einbindung des Wohngebietes in die angrenzende hochwertige Einfamilienhausbebauung und die umgebenden Landschaftsteile

Grünordnerisches Zielkonzept

- Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum durch Vernetzung der jeweiligen Grünstrukturen
- Gestaltung der Übergangsbereiche zur Nord- und Waldstraße als lichter Baumhain/Waldrand
- Entwicklung einer für die Naherholung wichtigen Grünachse entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben zwischen dem Hechtgraben/Stadtumbaugebiet Heide-Nord und der Dölauer Heide
- Sicherung dieser Grünachse in einer Breite von mindestens 15 m in Bereichen mit bislang verrohrten Grabenabschnitten für deren spätere Offenlegung und Renaturierung
- Regeneration des Gebietes durch innere Durchgrünung und geringen Versiegelungsgrad
- Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume und Schaffung von kleineren Plätzen
- Gliederung des Baugebietes mittels durchgehender Baumreihen entlang der Hupterschließungsachsen
- Umsetzung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Verkehrskonzept

- Anbindung des Gebietes an die Nordstraße, die Waldstraße und den Weißbuchenweg
- Sicherung der Freihaltetrasse Straßenbahn Heide-Nord entlang der Nordstraße
- Schaffung einer Ringstraße innerhalb des Wohngebietes als öffentliche Hupterschließung
- Erschließung in die Tiefe über öffentliche Mischverkehrsflächen
- Gestaltung der Verkehrsanlagen im Gebiet mit dem Ziel der Geschwindigkeitsdämpfung
- Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum, Sicherung der Flächen für notwendige Stellplätze für den Sportkomplex

Planungsvorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche der ehemaligen Kaserne als Sonderbaufläche Bund dargestellt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 12. Dezember

2007 wurde die Flächennutzungsplanänderung, lfd. Nr. 20 „Ehemaliges Kasernengelände in Heide-Nord/Blumenau“ eingeleitet. Anstelle der bisherigen Darstellung soll eine Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird als Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Für die Wohnbauflächen ist ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das gewährleistet ein Nutzungsspektrum, wie es in der angrenzenden Siedlung typisch ist. Zur Sicherung des hochwertigen Charakters des Wohngebietes sollen verkehrs- und flächenintensive Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Da unmittelbar angrenzend ein Nahversorgungsbereich im Wohngebiet Heide-Nord vorhanden ist und die Wohnruhe im Plangebiet gewährleistet werden soll, sind Läden auszuschließen. Verkaufsflächen sollen nur im Zusammenhang mit nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, die auch in der angrenzenden Siedlung typisch sind, zugelassen werden. Wegen fehlender Versickerungsmöglichkeiten und der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Vorfluters ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) festzusetzen. Zur Sicherung des hochwertigen Charakters sind klare Baufluchten zu den öffentlichen Straßen zu definieren.

Der Sportkomplex soll als Sondergebiet Sport nach § 11 (2) BauNVO ausgewiesen werden. Eine gegebenenfalls notwendige bauliche Erweiterung ist vorzusehen. Das städtebauliche Konzept geht davon aus, dass der notwendige Schallschutz zwischen den neuen Wohnbauflächen und den hochfrequentierten Verkehrsstrassen durch begrünte Abstandsflächen erzielt wird. Ausgehend von einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird dieses Ziel erreicht, wenn die 49 dB(A) Isophone (Nacht) mit schutzwürdigen Räumen und Anlagen nicht überschritten wird.

Die im Verkehrsentwicklungsplan festgeschriebene Fortführung der Straßenbahntrasse nach Heide-Nord ist im Sinne einer Freihaltetrasse (Grünfläche) abzusichern.

Das Plangebiet ist an die Nordstraße, die Waldstraße und den Weißbuchenweg anzubinden. Die innere Erschließung soll über eine öffentliche Ringstraße (Anliegerstraße) erfolgen, die durch öffentliche Mischverkehrsflächen als Erschließung in die Tiefe ergänzt wird. Zur Vermeidung von gebietsfremden Durchgangsverkehr soll die Trassierung im Sinne der Geschwindigkeitsdämpfung erfolgen. Im öffentlichen Verkehrsraum sind öffentliche Stellplätze vorzusehen. Für den Sportkomplex sind die notwendigen Stellplätze auszuweisen. Der normgerechte Ausbau der übergebietlich bedeutsamen Fuß-/Radwegeverbindungen entlang der Nord- und Waldstraße sind planungsrechtlich abzusichern. Die übergebietliche Fußwegebeziehung Heide-Nord/Döläuer Heide/Straßenbahnhaltestelle Kröllwitz ist durch das Gebiet zu berücksichtigen.

Dauerhaft erhaltenswerte prägende Grünstrukturen sind nur am Hechtgraben nördlich des Sportkomplexes, punktuell entlang des Grabens am Westrand des Plangebietes und in Form von wenigen Einzelbäumen im Gebiet vorhanden. Die Kompensation möglicherweise notwendiger Ausgleichsmaßnahmen soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Aufgrund der Lage des Gebietes liegt der Schwerpunkt auf der Betonung als Siedlungsrandbereich durch Vernetzung der Grünstrukturen des Baugebietes mit den Strukturen des umgebenden Landschaftsraumes der Döläuer Heide, der Brandberge und des Hechtgrabens. Aus diesem Grund soll zwischen Heide-Nord und der Döläuer Heide entlang der Entwässerungsgräben eine übergebietlich für die Naherholung bedeutsame Grünverbindung entwickelt werden. Im Plangebiet gibt es verrohrte Abschnitte dieser Gräben. Es ist zu prüfen, ob diese zukünftig offengelegt und renaturiert werden. Ein wichtiges Element des Grünsystems sind desweiteren die aus Gründen des Immissionsschutzes notwendigen Pufferzonen zu den Verkehrsstrassen und dem Sportkomplex. Diese Bereiche sind als naturnahe Grünflächen in der Art von Baumhainen mit zukünftig sehr geringem Pflegeaufwand zu entwickeln. Gliederndes Element innerhalb der Bebauung soll eine einseitige Baumreihe an der Ringstraße sowie untergeordnet kleinere Platzflächen sein. Durch strikte Begrenzung der Grundflächenzahl soll der „grüne“ Charakter der Wohnbauflächen gesichert werden. Auch der Erhalt ortsbildprägender Bäume dient diesem Ziel.

Da in unmittelbarer Umgebung in Heide-Nord und der Dölauer Heide ein sehr gutes Angebot an Spielbereichen sowie öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen zur Verfügung steht, sind im Plangebiet keine derartigen Einrichtungen auszuweisen.

Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch den Hechtgraben, im Osten durch die Nordstraße, im Süden durch die Waldstraße sowie den Weißbuchenweg und im Westen durch die Siedlung Blumenau begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19,7 ha.

Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Übertragung der Sportflächen an die Stadt wurde abgestimmt, dass die Stadt die städtebauliche Planung für die Gesamtfläche durchführt. Der Eigentümer der Kasernenfläche, die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), beabsichtigt den Standort europaweit zum Verkauf auszuschreiben. Das soll im III. Quartal 2009 erfolgen. Deshalb gibt es bisher noch keinen Investor für den Standort. Die Stadt beabsichtigt aber, den Bebauungsplan in enger Zusammenarbeit mit dem Investor für die Fläche des Bundes zu erstellen, um eine umsetzungsorientierte Lösung zu erreichen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung der Investor folgende Leistungen erbringt:

- vollständiger Abriss und Beräumung sowie Geländemodellierung
- Herstellung aller öffentlichen Erschließungsanlagen sowie aller erforderlichen Anlagen und Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung nach technischer Vorgabe der Stadt
- Herstellung aller öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie aller erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- kosten- und lastenfreie Übergabe aller mit öffentlicher Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie der Abrundungsflächen des Sportkomplexes an die Stadt

Die Herstellung des Parkplatzes für den Sportkomplex sowie der normgerechte Ausbau der straßenbegleitenden Geh-/Radwege an der Nord- und der Waldstraße gehören nicht zu den Aufgaben des Investors.

Der in Anlage 3 beigefügte Bebauungsvorschlag beinhaltet die Umsetzung der v.g. Planungsziele und -vorgaben und ist die Grundlage für die Abstimmung zum städtebaulichen Konzept mit dem Investor. Mit dem derzeitigen Eigentümer, der BIMA besteht bezüglich des städtebaulichen und des Umsetzungskonzeptes Einigkeit.

Familienfreundlichkeit

Für den Aufstellungsbeschluss wurde eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde als familienverträglich beurteilt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145

Anlage 3: Bebauungsvorschlag





