HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2010/08575**
Datum: 15.02.2010
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat Ii Planen und Bauen

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.03.2010	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.03.2010	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.

3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Planungsziele.

4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr.144, „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“
- Aufstellungsbeschluss -

- Ausgangssituation

  Die KSB AG (Frankenthaler Maschinen- & Armatur-Fabrik Klein, Schanzlin & Becker) ist Eigentümerin mehrerer, sich in der Gemarkung Halle, Flur 2, befindlicher Grundstücke. Auf den Grundstücken befanden sich bis zum Jahr 2006 die ehemaligen Werke 1, 2 und 7 des Werkstandortes Halle (Saale) für die gewerbliche Produktion bzw. Herstellung von Pumpen.

  Im Jahr 2006 erfolgten die Rückbauarbeiten der Werkanlagen im Betrachtungsbereich. Im Rahmen der Beräumung des Areals erfolgte die Beseitigung aller Keller, Fundamente, Kanäle und Schächte sowie die Verfüllung mit Recyclingmaterial und die Profilierung der Gesamtfläche. Aufgrund der starken topografischen Neigung des Geländes nach Westen, wurden nach Abschluss der Abbrucharbeiten, insgesamt sieben Auffang- und Versickerungsmulden für Oberflächen-Regenwasser errichtet.
  In Vorbereitung des Planverfahrens wurde in Hinblick auf eine mögliche Altlastenbelastung eine Gefahrenneubewertung des Areals durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung bestehen keine Einwände in Bezug auf die Eignung als Wohnbaustandort von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde.

- Planungsziele

  Innenverdichtung und Reparatur der Raumkante
  Der Entwurf sieht eine verdichtete Bebauung entlang der Ränder des Planungsgebietes – mit Ausnahme der zu der vorhandenen Kleingartenanlage orientierten Südseite – vor. Städtebaulich wird der Schluss der vorhandenen Blockrandstruktur angestrebt.
  Die geplante Bebauung bildet eine Bauflucht mit dem Bestand. Vereinzelte Öffnungen zwischen den Gebäudeabschnitten sind möglich. So sind neben dem normalen Geschosswohnungsbau entlang der Bugenhagenstraße, im Mittelteil z.B. moderne Stadthäuser als Bebauungstyp vorstellbar. Dies ist abhängig von den bestehenden Grundstücksgrenzen, den erforderlichen Zufahrten zum Innenbereich sowie vom derzeitigen Gebäudebestand. Dadurch kann eine Wiederherstellung der durchgehenden Straßenraumkante entlang der Bugenhagenstraße und ein klarer stadträumlicher Abschluss zum östlichen Einkaufsmarktgelände erzielt werden.

  Für das Wohnen im offen zu gestaltenden Innenbereich werden verschiedene Bauformen vorgeschlagen. Entlang der südlichen Verlängerung der „Louis-Braille-Straße“ wird eine parallel zurückgesetzte Zeilenbebauung für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.
  Im mittleren Teil des Innenbereichs des Plangebietes wurden freistehende Stadtvillen offen angeordnet. In ihrer stadträumlichen Orientierung nehmen die Gebäude die bestehende südliche Genossenschaftsbebauung auf und führen sie als bauliche Struktur kammartig fort.
  Als weitere Bebauung sind im südwestlichen Teil des Plangebietes Einfamilienhäuser parallel zum Verlauf der ehemaligen Hafenbahntrasse vorgesehen.

  Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung soll von Norden nach Süden in Richtung ehemalige Hafenbahn bzw. Kleingartenanlage „Robert-Koch-Straße“ abnehmen.

Die Planung sieht als maximale Überbauung des Gebietes eine GRZ von 0,4 vor.

Nutzung
Die Neubebauung ist für eine Wohnnutzung vorgesehen. Dabei ist es geplant, neben Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern auch städtische Reihenhäuser entlang der im Norden verlaufenden Bugenhagenstraße anzuordnen. Die Mietergärten sollen rückseitig und zwischen den jeweiligen Gebäuden angeordnet werden.

Das Parken soll möglichst wohnungsnah auf der Parzelle bzw. am Gebäude stattfinden. Für die städtischen Reihenhäuser wird die Möglichkeit des Parkens im Bereich der wohnungsnahen Stadtvillen gesehen. Eine zusätzliche Parkplatzfläche im Westen des Areals nimmt die restlichen erforderlichen Stellplätze auf.

Grünplanung
Eine Durchgrünung im Innenbereich als Anschluss zur geplanten Neugestaltung der ehemaligen Hafenbahntrasse als Fuß- und Radweg bzw. zur Kleingartenanlage „Robert-Koch-Straße“ wird angestrebt. Die Gestaltung der jeweiligen südlichen Anknüpfungsbereiche zur Hafenbahntrassenplanung wird berücksichtigt. Neben den rückseitig an den Gebäuden befindlichen Mietergärten bzw. Grünanlagen ist zusätzlich eine private Spielfläche am südöstlichen Rand des Gebietes vorgesehen, die öffentlich von der Hafenbahntrasse zugänglich sein sollte. Die Parkplätze werden mittels regelmäßiger Baumpflanzungen gegliedert. In den Freianlagen sind weiter Baumpflanzungen vorgesehen.

Erschließung
Die Haupterschließung des Areals soll über die Bugenhagenstraße erfolgen. Hier sind nach derzeitigem Planungsstand vier Zufahrten vorgesehen. Die von Norden, direkt auf das Planungsgebiet führende „Louis-Braille-Straße“ wird nicht bis zur Kleingartenanlage „Robert-Koch-Straße“ verlängert. Die Straße endet als Sackgasse im südlichen Teil des Areals und wird als Fußwegeverbindung weitergeführt. Die innere Erschließung auf dem Areal erfolgt über Privatstraßen bzw. –wege. Die Schaffung einer Fußwegeverbindung durch die Kleingartenanlage zur Paul-Riebeck-Straße wird angestrebt.

- Verfahren

Der Flächennutzungsplan weist für die die Teile Ost und Mitte des Geltungsbereiches von B-Plan 144 eine gewerbliche Baufläche aus. Für den Teil West ist aus dem FNP eine Stärkung der Wohnfunktion als planerische Absicht zu entnehmen, da eine Wohnbaufläche zwischen ehemaliger Hafenbahntrasse, Bugenhagenstraße und Straße der Republik dargestellt wird. Da der B-Plan für das gesamte Plangebiet eine Wohnnutzung vorsieht, ist er nicht vollständig aus dem FNP entwickelt.
Es ist daher vorgesehen, das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung anzupasst. Die weiteren dafür notwendigen Kriterien werden erfüllt. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.
Es ist vorgesehen, dass die Kosten für das Verfahren durch den Investor getragen werden.

- Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird in seiner Lage durch folgende Straßen begrenzt: Straße der

Republik im Westen, Bugenhagenstraße im Norden, Beesener Straße im Osten und Hafenbahntrasse im Süden. Im Osten grenzt das Gebiet nicht direkt an die Beesener Straße sondern an das Gelände eines Einkaufsmarktes.

Die Größe der Fläche des Plangebietes beträgt ca. 28.695 m².

Gemarkung: Halle

Flur: 2

Flurstücke:
80/4, 80/8, 80/16, 80/20, 80/28, 80/31, 80/32, 2379/80, 2448/80, 4413, 4414, 4640, 4641

(Stadt Halle, Stadtvermessungsamt, Verwendete Kartengrundlage, ALK: Stand 09/2009)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

- Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Die Zustimmung erfolgte, da die Wohnbereiche familiengerecht gestaltet sind.

- Anlagen:

Anlage 1 – räumlicher Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 144
„Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“

Anlage 2 – städtebauliches Konzept