

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr.149, „Wohngebiet Am Rosengarten“ - Aufstellungsbeschluss -

- Ausgangssituation

Die Siedlung Rosengarten im Süden der Stadt Halle (Saale) ist eine in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts gartenstadtähnlich angelegte Eigenheimsiedlung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimbauten. Im Süden endet die Bebauung an der Straße Am Rosengarten. Auf der Südseite folgt eine größere Fläche, welche nach Abbruch eines Schul- und Hortgebäudes größtenteils brachgefallen ist. Die noch auf dem Grundstück verbliebene Turnhalle wird zurzeit für den Betrieb eines Kinderspiel- und Freizeitzentrums genutzt, welches jedoch bis 2012 an einen anderen Standort umziehen wird.

- Planungsziele

Ergänzung der Einfamilienhaussiedlung Am Rosengarten

Der Entwurf sieht auf der Brachfläche bis zur Industriestraße vor, den historischen Bestand der Rosengartensiedlung mit Einfamilienhäusern zu ergänzen und somit abzurunden. Vorgesehen ist hierbei, durch ähnliche Grundstückszuschnitte wie im Altbestand, eine möglichst hohe Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen.

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

Mögliche Auswirkungen der Industriestraße auf die Wohnbebauung sollen im Verlauf des Verfahrens untersucht werden. Die Einordnung einer Lärmschutzeinrichtung am südlichen Rand der benannten Fläche wird geprüft.

Nutzung

Die Neubebauung ist für Wohnnutzung vorgesehen. Das Parken soll möglichst wohnungsnah auf der Parzelle stattfinden. Im Verlauf der Anliegerstraßen sollen jedoch vereinzelte öffentliche Stellflächen die Möglichkeit des Parkens bieten.

Grünplanung

Durch die gartenstadtähnliche Anlage der Bebauung ist eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Im südlichen Abschnitt ist vorgesehen, die mögliche Lärmschutzeinrichtung entsprechend zu begrünen.

Erschließung

Die Erschließung des Areals soll über drei Zufahrten von der Straße Am Rosengarten erfolgen, wobei zwei Zufahrten eine Ringverbindung darstellen und die dritte Zufahrt als L-förmige Straße an den Robinienweg anbindet. Die Erschließung ist im Querschnitt als Wohngebietsanliegerstraße vorgesehen.

- Verfahren

Es ist vorgesehen, das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB anzuwenden. Die dafür notwendigen Kriterien werden erfüllt. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Desweiteren wurde im Rahmen des Scopings festgestellt, dass an diesem Standort bis auf die Vegetationskartierung keine separaten faunistischen Erhebungen notwendig sind.

Da der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des B-Plans Nr.149 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport ausweist und für das gesamte Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, kann der B-Plan als nicht aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

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 angepasst.

Der B-Plan wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Nur die Kosten für Gutachten und sonstige Leistungen, die nicht mit eigenem Personal erstellt werden können, verbleiben bei der Stadt.

- **Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet wird in seiner Lage durch folgende Straßen begrenzt: Straße Am Rosengarten im Norden, Robinienweg im Osten, Industriestraße im Süden. Im Westen grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung der Alten Heerstraße.

Die Größe der Fläche des Plangebietes beträgt ca. 46.017 m².

Gemarkung: Ammendorf

Flur: 2

Flurstücke: 139; 140; 141; 142; 144 (Teilfläche); 2497; 2537; 2588; 2589 (Teilfläche)

(Stadt Halle, Stadtvermessungsamt, Verwendete Kartengrundlage, ALK: Stand Dezember 2010)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und in privatem Eigentum.

- **Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 18.4.durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen keine öffentlichen Grünanlagen bzw. Spielplätze entstehen, da im Umfeld ausreichend Spielangebote für ältere Kinder vorhanden sind und Kleinkinder auf den privaten Grünflächen ausreichende Spielräume vorfinden können.

Die Inhalte des Bebauungsplanes werden als familienverträglich beurteilt.

- **Anlagen:**

Anlage 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 149 „Wohngebiet Am Rosengarten“

Anlage 2 Liste der Flurstücke im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 149 „Wohngebiet Am Rosengarten“