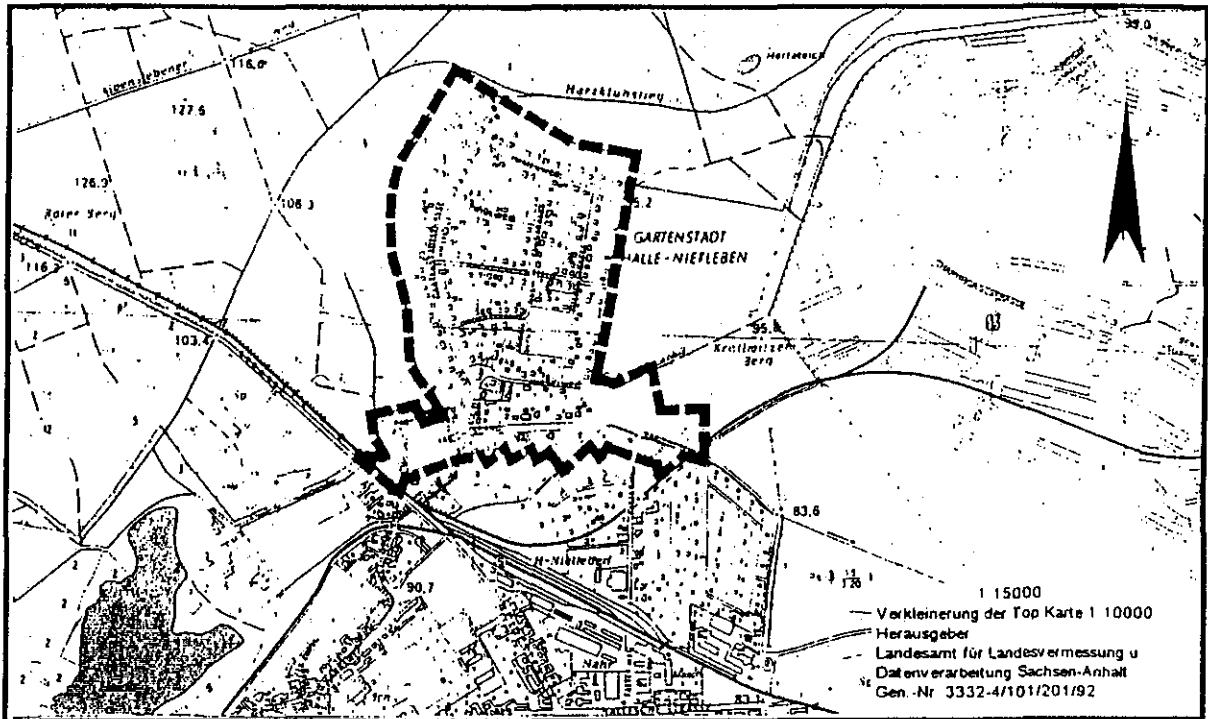


BEBAUUNGSPLAN NR. 105 DER STADT HALLE / SAALE



GEBIETSBEZEICHNUNG:
„GARTENSTADT NIETLEBEN“

Begründung

acerplan /

ACERPLAN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Oktober 2001

STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
3.1	Übergeordnete Planungen.....	6
3.2	Sonstige Planungen	6
3.3	Planungsrechtliche Situation	6
4	BESTANDSAUFNAHME	7
4.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	7
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	7
4.2.1	Nutzung.....	7
4.2.2	Bebauungsform / Hausform	8
4.2.3	Geschossigkeit	9
4.2.4	Anzahl der Wohnungen	9
4.2.5	Gestaltelemente	10
4.2.6	Denkmale	10
4.3	Natur und Landschaft.....	10
4.3.1	Schutzgut Boden	11
4.3.2	Schutzgut Wasser	11
4.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	11
4.3.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	11
4.3.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung	12
4.3.6	Schutzgebiete/-objekt	12
4.4	Verkehrliche Erschließung.....	12
4.4.1	Straßen.....	12
4.4.2	Fußwege / Radwege	13
4.4.3	Ruhender Verkehr	13
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	14
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	14
4.5.1	Entwässerung	14
4.5.2	Elektroenergieversorgung.....	14
4.5.3	Gasversorgung	14
5	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	15
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	15
5.3	Verkehrskonzept.....	15

6	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	15
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	15
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.1.3	Bauweise	19
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.1.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	21
6.2	Grünordnung	22
6.3	Verkehrerschließung	23
6.3.1	Straßen	23
6.3.2	Fußwege/Radwege	24
6.3.3	Ruhender Verkehr	24
6.4	Immissionsschutz	24
6.4.1	Lärm	24
6.4.2	Luft	26
6.5	Örtliche Bauvorschriften	26
6.5.1	Einfriedungen	26
6.5.2	Außenwände	27
6.5.3	Dächer	27
6.5.4	Grundstücksgestaltung	27
6.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	28
6.6.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	28
6.6.2	Baudenkmale	29
6.6.3	Hinweise	29
7	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	29
8	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	29
8.1	Wasserversorgung	29
8.1.1	Trinkwasser	29
8.1.2	Löschwasser	29
8.2	Entwässerung	30
8.2.1	Schmutzwasser	30
8.2.2	Regenwasser	30
8.3	Energieversorgung	30
8.3.1	Elektroenergieversorgung	30
8.3.2	Gasversorgung	30
8.4	Abfallentsorgung	31
9	FLÄCHENBILANZ	31
9.1	Bauflächen	31
9.2	Verkehrsflächen	31

9.3	Grünflächen.....	31
9.4	Wasserfläche	31
9.5	Versorgungsfläche.....	31
10	PLANVERWIRKLICHUNG.....	32
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	32
10.2	Kostenschätzung / Kostentragung.....	32
10.2.1	Bau des Weges zur Heide in Verlängerung Immenweg.....	32
10.2.2	Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum	32
10.2.3	Mischverkehrsfläche Marderweg.....	32
10.2.4	Umgestaltung Parkplatz Habichtsfang.....	32
10.2.5	Zuständigkeiten	32
11	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
11.1	Natur und Landschaft.....	32
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils	33
11.3	Ortsbild	33
11.4	Verkehr.....	33
11.5	Belange der Bevölkerung im Plangebiet.....	33
11.6	Wirtschaft.....	33
11.7	Städtischer Haushalt	34
11.8	Sonstige Planungsauswirkungen	34

zum Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Halle Gebietsbezeichnung „Gartenstadt Nietleben“

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gartenstadt Nietleben ist eine geplante Siedlung vom Beginn des 20. Jahrhunderts. Bei der älteren Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Wohnhäuser für die Eigennutzung in einer Spannbreite vom schlichten Einfamilienhaus bis zur repräsentativen Fabrikantenvilla. Mehrfamilienhäuser bilden die absolute Ausnahme. Innerhalb des Plangebietes wurden nicht alle Grundstücke bebaut.

In den letzten Jahren entwickelte sich der Bauwunsch zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit 6 - 8 Wohnungen pro Gebäude auf den bisher nicht bebauten Grundstücken. Gleichzeitig besteht der Wunsch, vorhandene kleinere Wohngebäude abzureißen und durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. In vorhandenen großen Gebäuden wurden Wohnungen als Teileigentum abgeteilt, was diesen Trend unterstützt. Vorhandene Baufluchten wurden bei Neubebauungen nicht immer aufgenommen.

Mit der Zunahme der Mehrfamilienhausbebauung und dem Abweichen von vorhandenen Baufluchten verändert sich der Charakter des Plangebietes. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad nimmt im Gebiet zu. Zur Schaffung von Baufreiheit sind vorhandene Gehölzbestände aufgegeben worden. Mit der Erhöhung der Wohnungszahl verändert sich das Verkehrsaufkommen des Gebietes und die Verkehrsbelegung der Wohnstraßen.

Über den § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bieten sich wenige Möglichkeiten, eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters von „einer locker bebauten Gartenstadt“ zu einer „hochverdichteten Wohnsiedlung“ zu unterbinden, da die Beurteilungskriterien (Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung) wegen der vorhandenen großen Villen oft gleich sind. Das Volumen der großen Villen ist oftmals identisch mit dem Volumen heutiger Mehrfamilienhausbebauung.

Am Ostrand der Gartenstadt befand sich bis vor kurzem ein gewerblich genutztes Grundstück (Autowerkstatt mit Autowaschanlage). Der Konflikt, der sich aus der für das Gebiet untypischen Nutzung ergab, sollte zunächst über eine Ausnahmeregelung (erweiterter Bestandsschutz) bewältigt werden. Mit Stilllegung der Werkstatt erfolgte unter den geänderten Prämissen eine Überarbeitung für das betroffene Teilgebiet.

Im Plangebiet gibt es Tendenzen zum Bauen in der 2. Reihe. Hier ist eine öffentliche Erschließung nicht mehr von vornherein gegeben.

Auf dem Gebiet liegt ein hoher Bebauungsdruck, der sich in einer Vielzahl von Bauvoranfragen und Bauanträgen äußert. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle. Es umfasst überwiegend baulich geprägte Bereiche und vereinzelt Gartengrundstücke. Der Geltungsbereich wird im Norden und

Westen von der Dölauer Heide begrenzt. Im Osten bildet der vorhandene Jungforst die Grenze. Im Südosten wird die (ehemalige) Autowerkstatt auf dem Grundstück Habichtsfang Nr. 15 einbezogen. Nach Aufstellungsbeschluss bildete die Straße Habichtsfang die südliche Grenze. Den vorgebrachten Anregungen der Bewohner während der Auslegung des Aufstellungsbeschlusses folgend wurde das Bearbeitungsgebiet auf die Südseite des Habichtsfangs ausgedehnt. Im Ergebnis des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurden das Flurstück 184/2 und ein geringer Teil des Flurstückes 184/1 in den Geltungsbereich aufgenommen. Es handelt sich dabei um den Parkplatz am Westende des Habichtsfanges und das umgebende Begleitgrün. Weiterhin wurde innerhalb des Flurstückes 26/13 (Südseite Habichtsfang, Garagenstandort) aufgrund der Bürgerhinweise zum Vorentwurf die Geltungsbereichsgrenze nach Süden verschoben. Die vollständige Einbeziehung des gesamten Flurstückes ist nicht möglich. Für das Gebiet südlich der jetzigen Geltungsbereichsgrenze soll ein gesonderter Bebauungsplan (Habichtsfang / Am Tonloch) aufgestellt werden. In diesem Bebauungsplan soll unter anderem die öffentliche Erschließung geregelt werden. Diese ist für das extrem tiefe Flurstück 26/13 (121,5 m tief) nicht mehr über den Habichtsfang gegeben. Weiterhin würde bei vollständiger Einbeziehung des Flurstückes 26/13 in den Bebauungsplan Nr. 105 eine öffentliche Erschließung für das östlich angrenzende Flurstück 29/12 nicht mehr gewährleistet werden können. Deshalb wurde die Geltungsbereichsgrenze im Flurstück 26/13 in freier Führung in Anlehnung an die südliche Flurstücksgrenze des östlich anschließenden Flurstückes 29/8 (Habichtsfang Nr. 19) festgesetzt. Damit entsteht ein genügend großes Baufeld für das Flurstück 26/13, welches noch vom Habichtsfang aus erschlossen werden kann. Da die auf dem Grundstück vorhandenen Garagen mittelfristig nicht mehr weitergenutzt werden sollen (siehe Punkt 4.4.3), ist die Führung der Geltungsbereichsgrenze durch ein Gebäude nicht als kritisch anzusehen, da dieses abgerissen werden soll.

Das B-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 68/13, Flur 1 der Dölauer Heide

im Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1/2, westliche und südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 2001/1 der Flur 2, westliche und südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 7/3, südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 95/7, 350/8, 7/9, 89/7 und 88/7 sowie westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 7/7 und 7/4 der Flur 4

im Süden: südöstliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 405/15, 402/15, 399/15 und 35/42, westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 35/42 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 35/126, südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2030/35, 35/111, 35/112, 35/113 bis zum Schnittpunkt mit der südöstlichen Flurstücksgrenze 29/15, weiter in freier Führung in direkter Verlängerung der vorgenannten Flurstücksgrenze bis zur nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 29/15, von dort nach Südwesten entlang dieser nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 29/15 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 29/13, entlang dieser westlichen Flurstücksgrenze bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 29/12 und 29/6, weiter in freier Führung in direkter Verlängerung dieser Flurstücksgrenze bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 26/13, entlang dieser westlichen Flurstücksgrenze bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 26/3, weiter entlang der südlichen Flurstücksgrenzen 26/3, 26/20, 26/6, 26/18, 26/17, 26/19, 26/8, 6/1 und der östlichen Flurstücksgrenze 165/4 nach Süden, alle in der Flur 2 Nietleben gelegen

im Westen: entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 165/4, weiter in freier Verlängerung auf die nordöstliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 184/1 und 5/1 in der Flur 2 Nietleben und weiter entlang der südlichen sowie östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 68/13 der Flur 1 der Gemarkung Dölauer Heide.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 15000 sowie aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1000 zu ersehen. Das Plangebiet umfasst die in der Gemarkung Nietleben, Flur 2 und 4 und Dölauer Heide, Flur 1 gelegenen Grundstücke mit einem Geltungsbereich von insgesamt ca. 28,58 ha.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches am Marderweg und die Einbeziehung der dort vorhandenen privaten Eigentumsgrärten in das Wohnbaugebiet, wie es in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von den Besitzern der Grundstücke gewünscht worden ist, wird abgelehnt. Über diese Fragestellung wurde zum Flächennutzungsplan eine umfangreiche Diskussion geführt und eine Abwägung vorgenommen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Damit entstehen keine Konflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Halle. Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Halle weist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche aus. Nur der Bereich der Autowerkstatt und das westlich angrenzende Grundstück sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümerngrärten/Grabeland ausgewiesen. Hier wird der Flächennutzungsplan inhaltlich an die Aussagen des Bebauungsplanes angepaßt.

Das Gebiet wird von keinen weiteren übergeordneten Planungen berührt.

3.2 Sonstige Planungen

Durch die Stadtverwaltung, Sachgebiet Landschafts-/Grünordnungsplanung wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen wurde ein Schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet erarbeitet. Es liegt mit Stand vom April 1999 vor.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Halle vom 27.05.1998 (Beschluß-Nr. 98/1-42/985).

Das Gebiet beurteilt sich nach § 14 BauGB, da eine Veränderungssperre erlassen wurde.

Zunächst wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan erarbeitet, der im Februar / März 1999 in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war und mit dem die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe

einer Stellungnahme aufgefordert worden sind. Das Ergebnis der Bürgerversammlung war, dass ein Bauen in der 2. Reihe nicht gewünscht wird und die grundsätzlichen Planungsanliegen gemäß Aufstellungsbeschluss befürwortet werden.

Die Offenlage des Entwurfes mit Datum vom 09. April 1999 erfolgte vom 17. Juni bis 19. Juli 1999.

Aufgrund des vorliegenden Lärmschutzgutachtens und der Einarbeitung geringfügiger Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen der TÖB und Bürger ergeben haben, wurde der Entwurf überarbeitet. Neu aufgenommen wurde die Kennzeichnung der Vorbelastung durch die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18 005 sowie Festsetzungen für den passiven Schallschutz. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur S-Bahntrasse wurden zwei Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechende Passagen in der Begründung wurden ergänzt bzw. korrigiert.

Der überarbeitete Entwurf wurde wegen der Änderung der Grundzüge der Planung erneut offengelegt. Die erneute Offenlage des Entwurfs mit Datum vom 01. Dezember 2000 erfolgte vom 03. Januar bis 02. Februar 2001.

Nach Abwägung der Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan mit Ausnahme des Teilgebietes 9 (inzwischen stillgelegte Autowerkstatt) durch den Stadtrat am 23. Mai 2001 als Satzung beschlossen.

Mit der Überarbeitung des Entwurfs für dieses Teilgebiet erfolgt eine Beteiligung der von der Änderung unmittelbar Betroffenen gemäß § 13 BauGB.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privatbesitz.

Die vorliegende Grundstücksteilung folgt klaren Prinzipien. Die Flächen zwischen den Straßenzügen wurden mittig geteilt mit fast gleichbleibenden Frontlängen innerhalb eines Quartiers. Ausnahmen bilden nur die Quartierschmalseiten. Hier wurden teilweise kleinere Eckgrundstücke gebildet. Alle Grundstücke liegen mit mindestens einer Seite (i. d. R. eine Schmalseite) an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Hinterliegergrundstücke gibt es nicht. Nur die spätere Bebauung hinter der ehemaligen Försterei Habichtsfang und eine neuere Teilung in der Gartenstadtstraße folgen nicht mehr diesem Prinzip. Abweichende Verhältnisse finden sich auch im Teilgebiet 7.

Südlich des Habichtsfangs ist die Situation anders. Dort gibt es viele trapezförmige Grundstücke in sehr unterschiedlichen Größen.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom November / Dezember 1998.

4.2.1 Nutzung

Das Plangebiet wird durch Wohnnutzung geprägt. 192 Wohngebäude sind vorhanden, einige wenige davon leerstehend. Ein Teil der vorhandenen Grundstücke (31) ist nicht mit Wohngebäuden bebaut. Sie werden als Gärten genutzt (z. B. zwischen Habichtsfang Nr. 16

und 17), zum Teil ist die Gartennutzung aufgegeben (z. B. westlich der ehemaligen Autowerkstatt).

Im Wieselweg gab es eine Gärtnerei, die nicht mehr betrieben wird. Im Wieselweg Nr. 19 wird ein Getränkehandel in der Garage betrieben. In der Gartenstadtstraße Nr. 3 ist ein Fliesenleger ansässig, in der Nr. 7 eine Im- und Exportfirma und eine Immobilienfirma, in der Nr. 23 ein Übersetzer- und Dolmetscherbüro, in der Nr. 26 a ein Wachschatz und in der Nr. 28 ein Architekturbüro. Im Immenweg 18 gibt es ein Ingenieurbüro für Bauberatung, -planung und -leitung. In der Tulpenstraße 9 gibt es eine Galerie, in der Nr. 14 eine Versicherungsagentur und in der Nr. 24 ein Unternehmen für Kleintransporte. Im Habichtsfang Nr. 6 gibt es einen Lohnsteuerhilfsverein und eine Im- und Exportfirma und in der Nr. 8 ein Ingenieurbüro. Im Habichtsfang Nr. 15 befindet sich eine Autowerkstatt mit angeschlossener Waschstraße, die inzwischen nicht mehr in Betrieb ist.

Anhand der aktuellen Nutzung kann das Plangebiet als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO eingestuft werden, da es ausschließlich durch die Wohnnutzung geprägt ist. Die freien Berufe sind nach § 13 BauGB in Reinen Wohngebieten zulässig und verträglich. Der Fliesenleger, das Wachschatzunternehmen und das Kleintransportunternehmen prägen in keiner Weise den Gebietscharakter.

Umgeben wird das Plangebiet im Westen, Norden und Osten von der Dölauer Heide und einem Jungforst. Im Südosten und Süden befinden sich Gärten, teilweise mit einzelnen Wohngebäuden durchsetzt.

4.2.2 Bebauungsform / Hausform

Wichtige Einzelelemente des Gartenstadtgedankens, wie städtebauliche Ordnung und planmäßige Anlage (dokumentiert in geschwungener Straßenführung der Gartenstadtstraße, Platzbildung in dem Bereich, differenzierten Grundstücksgrößen, differenziertes Straßennetz, klare Grundstücksteilung und Baufluchten) und starke Durchgrünung sind im Plangebiet klar ausgeprägt. Der Charakter der Gartenstadt ist in seiner interessanten und angenehmen städtebaulichen Struktur und der starken Durchgrünung unbedingt zu erhalten.

Im Plangebiet dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Nur 14 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. Diese konzentrieren sich in der Tulpenstraße (Nr. 3 - 7), im Habichtsfang (Nr. 1 a, 8, 17 a und 22) und der Gartenstadtstraße (Nr. 7, 23 und 50). Ein Mehrfamilienhaus befindet sich im Pirolweg. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind Einzelhäuser, vereinzelt gibt es Doppelhäuser.

In der Gartenstadtstraße und dem Immenweg herrschen große Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen, Straßenfrontlängen von 13 - 15 m und gleichen Gebäudetiefen vor. Weitere typische Gebäude sind zweigeschossige Häuser mit Wal- oder Zeltdächern und 9 m Frontlänge und 10 m Gebäudetiefe (Wieselweg, Nordseite Drosselsang, Tulpenstraße) und kleinere eingeschossige Häuser mit Satteldach (Südseite Nachtigallensteig, Nelkenstraße).

Auf den bis dahin nicht bebauten Flächen der Gartenstadt lag nach 1990 ein besonderer Baudruck. Unter Vermarktungsaspekten entstanden seit dieser Zeit die Mehrzahl der Mehrfamilienhäuser.

Die Südseite Habichtsfang weist andere Baustrukturen aus. Dieser Bereich ist sehr inhomogen und setzt sich deutlich von der eigentlichen Gartenstadt ab. Das gleiche trifft für den Bereich zwischen Marderweg und Habichtsfang im Osten zu.

Bei den Einzelhäusern werden bis auf wenige Ausnahmen (Habichtsfang 17 a, 18; Tulpenstraße 4, 5, 26; Gartenstadtstraße 23) die seitlichen Grenzabstände eingehalten, allerdings sehr häufig nur unter Zuhilfenahme des Schmalseitenprivilegs (§ 6 Abs. 6 BauO LSA).

Das Gebiet wird geprägt durch eine klare straßenbegleitende einreihige Bebauung mit Wohnhäusern. Nur im Bereich der Alten Försterei gibt es einen Ansatz zur flächigen Bebauung in die Tiefe, ebenso hinter dem Gebäude Gartenstadtstraße 7. Während dieser Ansatz bei der Alten Försterei noch durch das Losgelöstsein von weiterer prägender Bebauung der Umgebung und dem Vorhandensein einer gewissen städtebaulichen Ordnung gemildert wird, ist er in der Gartenstadtstraße völlig untypisch und im Gesamtzusammenhang störend.

Eine vordere Bauflucht ist ganz klar ableitbar. Sie liegt je nach Straßenzug 5 - 8 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Die Gebäude stehen fast alle exakt auf dieser Linie, nur untergeordnete Anbauten (Erker, Wintergärten) überschreiten sie geringfügig. Vereinzelt treten Gebäude weiter hinter diese Linie zurück. Diese Prägung durch die klaren Baufluchten ist so stark, dass sie aus städtebaulicher Sicht erhalten werden muss. Auch für die hinteren Baufluchten lassen sich Grenzen ableiten. Aus dem Bestand der Wohngebäude in der eigentlichen Gartenstadt lassen sich klare Baufelder ableiten. Nur an wenigen Stellen befinden sich Wohngebäude vollständig außerhalb dieser ableitbaren Baufelder, so z. B. in der Gartenstadtstraße 25 und 26, Tulpenstraße 18, 19, 25, 26 und 30 sowie Habichtsfang 20. Diese wenigen Gebäude sind im Verhältnis zur Gesamtzahl nicht maßstabsprägend.

Durch die kleinen Plätze und die versetzten Kreuzungen/Einmündungen kommt den Eckgebäuden in diesen Bereichen eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Das äußert sich in der Betonung der repräsentativen Gartenstadtstraße durch Orientierung der Eckgebäude auf diesen Straßenzug und Hervortreten vor die Baufluchten der untergeordneten Straßen.

4.2.3 Geschossigkeit

Im Plangebiet gibt es ein- und zweigeschossige Gebäude. Dabei wechselt die Geschossigkeit innerhalb eines Straßenzuges oft. Eine klare Gruppenbildung innerhalb von Teilbereichen ist deshalb nicht möglich. Bestimmendes Element für das gesamte Plangebiet ist eine Zweigeschossigkeit als Obergrenze.

Diese Analyse basiert auf optischer Einschätzung. Ausgebaute Dachgeschosse (z. B. Gartenstadtstraße Nr. 18, 32, 50; Immenweg 9; Nelkenstraße 7) wurden dabei unberücksichtigt gelassen, da nicht abschließend eingeschätzt werden kann, inwieweit diese Dachgeschosse die Kriterien eines Vollgeschosses nach BauO LSA erfüllen. Der Dachausbau ist im Plangebiet weit verbreitet, aber der großflächige Ausbau mit überdimensionierten Gauben oder großen Mansarddächern auf zweigeschossigen Gebäuden ist die Ausnahme und nicht maßstabsprägend.

4.2.4 Anzahl der Wohnungen

In der absolut überwiegenden Zahl der Wohngebäude (92,7 %) befinden sich ein bis zwei Wohnungen. Nur in 14 Gebäuden sind mehr als 2 Wohnungen vorhanden, davon in 6 Gebäuden 3 Wohnungen, die zum Teil noch als Büro genutzt werden. In 5 Gebäuden befinden sich 6 Wohnungen und in 3 Gebäuden 8 Wohnungen. Ein einziges Gebäude davon wurde vor 1992 errichtet (Habichtsfang Nr. 22). Eine Konzentration der Mehrfamilienhäuser ist in der Tulpenstraße festzustellen (Nr. 3 - 7), die anderen Standorte sind über das Gebiet verteilt. Damit ist das Ein- und Zweifamilienhaus für das Plangebiet bestimmend. Das entspricht auch dem Charakter der Gartenstadt.

Im Plangebiet wohnten zum 31.12.1997 ca. 622 Einwohner. Bei 192 Wohngebäuden ergibt das eine durchschnittliche Belegung von 3,24 Personen/Wohngebäude.

4.2.5 Gestaltelemente

Im Plangebiet gibt es vielfältige Dachformen. Bestimmend für die Wohngebäude sind Satteldächer, die oft ausgebaut sind und Walmdächer. Daneben treten noch Mansarddächer und Zeldächer auf. Als absolute Ausnahmen gibt es ein Flachdach (Habichtsfang 13) und ein Krüppelwalmdach (Immenweg 1 a). Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen gibt es auch unterschiedliche Dachneigungen, es dominieren aber deutlich Dachneigungen größer 30°. Giebel- und Traufstellung wechseln sich innerhalb eines Straßenzuges häufig ab. Bei Nebengebäuden herrschen Pult- oder Flachdächer vor. Aus der Vielzahl der Dachformen und ihrer Verteilung im Plangebiet lässt sich nur als verallgemeinerungswürdige Tendenz ableiten, dass Flachdächer für Wohngebäude völlig untypisch sind und eine Mindestdachneigung von 30° vorherrscht. Das Dachdeckungsmaterial reicht von Tonziegeln über Betondachsteine bis hin zu Preolithschindeln, in der Farbpalette von schwarz über grau bis zu den verschiedensten Rottönen.

Auch für die Fensterformate und -teilungen gibt es im Plangebiet keine einheitlich ableitbaren Kriterien, da fast alle Möglichkeiten vertreten sind und das nicht nur als Ausnahme.

Bei den Fassaden herrschen geputzte Fassaden in hellen Farbtönen auf Naturstein- oder Klinkersockel vor und bestimmen das Erscheinungsbild des Gebietes. Als Ausnahmen gibt es teilweise mit Holz verkleidete Fassaden (Tulpenstraße 2/2 a) und Glasfassaden (Pirolweg).

Fast alle Grundstücke sind zum Straßenraum hin eingefriedet. Auch hier gibt es eine Vielzahl von Lösungen, die von Klinker- und Waschbetonmauern in Kombination mit verschiedenen Holz- und Metallzäunen in verschiedenster Ausbildung reicht. Vereinzelt gibt es Maschendrahtzäune. Viele Einfriedungen sind mit Hecken kombiniert. Diese mildern auch das an sich unbefriedigende Erscheinungsbild der Maschendrahtzäune und Betonstrukturelemente-mauern.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass die vorhandenen Wohnhäuser ein differenziertes Erscheinungsbild haben. Trotzdem hat das Gebiet einen angenehmen Charakter. Ursache dafür ist zum einen bei aller Differenziertheit die Akzeptanz von gleichen Gestaltelelementen (Dachform, geputzte Fassaden). Zum zweiten ist die Einhaltung der Bauflucht, das Vorhandensein von Vorgärten und der daraus in den Straßenraum wirkende Gehölzbestand (Bäume und Hecken) das verbindende Element.

4.2.6 Denkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG). Es handelt sich um die Gebäude einschließlich Grundstück:

Wohnhaus Habichtsfang 13
Villa Gartenstadtstraße 18

Die Gebäude sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

4.3 Natur und Landschaft

Das Gebiet liegt außerhalb der Saaleaue am westlichen Rand des Talhangbereiches zwischen Kröllwitz und Halle-Neustadt. Naturräumlich befindet es sich im Übergang zum östlichen

Harzvorland, einer flachwelligen Landschaft mit Kuppen und Tälchen, die durch Bruchtektonik mosaikartig in Hoch- und Tiefschollen zergliedert ist und hier als Bennstedt-Nietlebener Plateau bezeichnet wird. Das Plangebiet weist mit einer leichten vorwiegend Nord-Süd und im Südteil zusätzlich West-Ost ausgerichteten Neigung (1° - 3°) eine Höhenlage zwischen ca. 101 m und 85 m ü. HN auf.

4.3.1 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Plangebietes ist vorwiegend aus Sedimenten des Tertiärs wie Ton, Sand und Schluff aufgebaut. Daraus haben sich unterbodenverdichtete stauwasserbeeinflusste Pseudogley-Tschernoseme aus Lösssand bis Sandlöß über Geschiebelehm und -mergel entwickelt. Im Süden des Gebietes haben sich lokal im Einflussbereich einer kleinen Talrinne grundwasserbeeinflusste Gley-Tschernoseme aus Kolluviallöß und -sandlöß gebildet. Die Böden weisen vermutlich eine mittlere bis schlechte Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Die Bodenwertzahlen liegen mit ≤ 40 im unteren Bereich der Bodengüte. Da das Plangebiet bereits vor der Bebauung größtenteils landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt wurde, ist das Schutzgut Boden als stark anthropogen überprägter Kulturboden in Bezug auf seinen Natürlichkeitsgrad als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

4.3.2 Schutzgut Wasser

Vorfluter des Gebietes ist der zur Saale entwässernde Kolonisten- bzw. Saugraben, der auf einem Abschnitt von ca. 60 m Länge im Süden innerhalb des Plangebietes liegt. Im Einflussbereich dieser Talrinne, der sich nach Norden etwa bis in Höhe des Wieselweges erstreckt, kann mit Grundwasserständen zwischen 2,5 m und 5 m gerechnet werden. Topographisch bedingt steigt der Grundwasserflurabstand nach Norden bis auf über 10 m an. Aufgrund der Deckschichtmächtigkeit und der Wasserdurchlässigkeit sowie der vorhandenen Nutzung ist mit einem mittleren Stoffeintragsrisiko im Gebiet zu rechnen. Es ist daher allgemein von einer beeinträchtigten Grundwassersituation im Planungsgebiet auszugehen. In Bezug auf seinen Natürlichkeitsgrad ist das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

4.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet liegt im mitteldeutschen Trockengebiet mit einer durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmenge von unter 500 mm und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9° C. Das Gebiet grenzt an die Dölauer Heide, einem wichtigen Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der bislang lockeren und stark durchgrünten Baustruktur (Versiegelungsgrad ca. $\leq 60\%$) haben die Flächen im Plangebiet eine mesoklimatisch wirksam werdende bedeutende klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion und weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Das Gelände ist klimatisch bisher wenig beeinträchtigt und deshalb bezüglich des Natürlichkeitsgrades als bedeutsam einzustufen.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet umfasst die Wohnbebauung der Gartenstadt Nietleben und einen Teil des Gebietes Habichtsfang sowie im Südosten Flächen mit der Nutzung als Kleingarten oder Obstwiese. Mit Ausnahme der Lindenallee entlang des Habichtsfanges, des kleinen angerartigen Platzbereiches an der Einmündung Gartenstadtstraße/Wieselweg sowie dem Spielplatz im Süden sind keine Grünstrukturen im öffentlichen Raum enthalten. Dennoch ist das Plangebiet stark durchgrünt, denn es besitzt einen hohen Anteil an ortsbildprägenden und aufgrund des Alters und der Größe erhaltenswerten Gehölzbeständen, die sich auf den zum

Teil sehr großen vorwiegend mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken in den Privatgärten befinden. Häufig vorkommend sind Birken, Ahorn und Nadelgehölze, aber auch Walnuss und Obstgehölze. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet der Dölauer Heide, einem Gebiet mit den höchsten Artenzahlen von in Halle erfassten Flächen. Auch im Plangebiet können noch Brutvogelarten der Roten Liste vorkommen. In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz sind die Vegetationsstrukturen im Planungsraum von mittlerer Bedeutung, da sie in ihrer Ausprägung als naturfern (mesohemerob) bis bedingt naturfern einzustufen sind. Die potentiell natürliche Vegetation wäre hier ein winterlindenreicher Eichen-Hainbuchenwald mit Dominanz von Trauben- und Stieleichen sowie Ahorn und Eschen.

4.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Als landschaftsbildrelevante Elemente werden die Gehölzstrukturen einschließlich des Baumbestandes im Straßenraum wirksam. Insgesamt ist das Landschaftsbild als beeinträchtigt in Bezug auf seine Natürlichkeit anzusehen, da es in seiner Eigenart den Charakter eines anthropogen überformten Naturraumes besitzt und deshalb von mittlerem landschaftsästhetischem Wert ist. Die Einbindung in die Landschaft ist aufgrund einer fehlenden Pufferzone vor allem zwischen der Dölauer Heide und der Gartenstadt problematisch. Nach Osten bilden Kleingärten und Obstwiesen den Abschluß der Bebauung sowie den Übergang zu den naherholungsrelevanten Grünzügen, die sich von der Heide nach Süden über den Grünzug Heide-Süd bis zur Saaleaue erstrecken.

4.3.6 Schutzgebiete/-objekt

Im Planungsgebiet sind weder Schutzgebiete oder -objekte ausgewiesen, noch Biotope nach § 30 NatSchG LSA erfasst.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Straßen

Die Anbindung an das städtische Hauptnetz erfolgt nur über den Habichtsfang nach Osten in Richtung Halle-Neustadt. Über die Einmündung Habichtsfang / Hallesche Straße ist das Plangebiet straßenseitig mit der Ortslage Nietleben verbunden. Die Bahntrasse bildet nach Süden und Westen eine Barriere, die nur am Bahnübergang Hallesche Straße überwunden werden kann. Die ehemals vorhandene Straßenanbindung im Westen auf die Heidestraße ist wegen der S-Bahntrasse geschlossen und soll nicht wieder geöffnet werden.

Durch die das Plangebiet im Westen tangierende S-Bahntrasse Halle-Dölau und die stark befahrene Heidestraße kommt es in den direkt angrenzenden Bereichen zu erhöhten Schallimmissionswerten.

Das Verkehrserschließungssystem des Plangebietes präsentiert sich als Rasternetz mit Stichen in den Randbereichen. Der Habichtsfang ist die Haupteerschließungsachse des Gebietes mit dem Charakter einer Sammelstraße. Vorhandene Fahrbahnbreiten von 5,5 - 6,0 m sind ausreichend. Die Gartenstadtstraße und die Tulpenstraße sind die beiden Nord-Süd-Hauptachsen, der Immenweg, Nachtigallensteig und Wieselweg die Ost-West-Achsen.

Diese Straßen haben den Charakter von Anliegerstraßen. Die vorhandene Fahrbahnbreite von 5,0 m - 5,5 m ist dafür ausreichend. Drosselsang, Pirolweg und Nelkenstraße sichern die Erschließung in die Tiefe. Vom Habichtsfang gehen der Falterweg und Am Habichtsfang nach Süden ab. Die Försterei Habichtsfang geht nach Norden ab und erschließt die 5 Häuser hinter der ehemaligen Försterei. Die Anbindung hat den Charakter einer Grundstückszufahrt. Vom

Habichtsfang / Wieselweg zweigt noch der Marderweg ab. Das ist der einzig unbefestigte Weg im Plangebiet.

Der Habichtsfang endet im Westen auf einem Parkplatz. Damit ist das Wenden für LKW und Müllfahrzeuge gesichert. Die Gartenstadtstraße im Norden, der Immenweg, Nachtigallensteig und Marderweg im Osten und der Finkenschlag im Zentrum enden als Stiche und besitzen keine Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen und Müllfahrzeuge. Alle vorhandenen Wohngrundstücke bis auf die Hausgruppe „Försterei Habichtsfang“, die Häuser „Finkenschlag“ und Gartenstadtstraße 7 a sind direkt an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

An den Plätzen in der Gartenstadtstraße und im Bereich Nelkenstraße / Nachtigallensteig und Drosselsang / Finkenschlag sind die Einmündungen versetzt ausgebildet. Dies wirkt sich geschwindigkeitsdämpfend und verkehrsberuhigend aus. Von gebietsfremden Durchgangsverkehr ist das Plangebiet wegen seiner isolierten Lage nicht betroffen. Eine geringe Verkehrsbelastung resultiert aus dem Besucherverkehr der Dölauer Heide durch Nutzung der Parkmöglichkeiten und Zugänge. Das vorhandene Straßennetz ist für das derzeitige Verkehrsaufkommen ausreichend.

4.4.2 Fußwege / Radwege

Straßenbegleitende Fußwege sind nicht überall komplett ausgebaut. Vorhandene Fußwege sind in der Regel 1,5 - 2,0 m breit und damit ausreichend dimensioniert. Im östlichen Teil des Habichtsfanges gibt es nur einen einseitigen Fußweg auf der Nordseite, der an vorhandene Wege Richtung Halle-Neustadt anbindet. Im Plangebiet gibt es mehrere Zugänge zur Dölauer Heide, die eine übergebietliche Bedeutung haben.

Direkte fußläufige Verbindungen zur Ortslage Nietleben sind nicht vorhanden, da die Bahnanlage als Zäsur wirkt. Nur westlich des Habichtsfangs außerhalb des Plangebietes gibt es eine Fußgängerunterführung unter der Bahn in Richtung Heidesee und Sportplatz.

Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Verkehrsbelegung der Straßen erscheint auch nicht so stark, dass dies erforderlich wäre. Deshalb soll der von Halle-Neustadt kommende Radweg innerhalb des Plangebietes nicht weitergeführt werden, sondern an der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf den Habichtsfang einmünden.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplätze sind in der Regel auf dem Grundstück eingeordnet (freistehende oder im Gebäude integrierte Garagen, offene Stellplätze, Carports). Bei den Mehrfamilienhäusern sind aufgrund der großen benötigten Stellplatzanzahl regelrechte „Garagenhöfe“ (Habichtsfang 17 a, 22) oder „Parkplätze“ (Pirolweg) auf den Grundstücken entstanden. Für die Mehrfamilienhäuser Tulpenweg 3 - 6 wurde eine Tiefgarage errichtet.

Westlich des Grundstücks Habichtsfang Nr. 19 wird ein Grundstück als Garagenhof genutzt. Hier steht eine Vielzahl von Garagen, die vermietet worden sind.

Zum Teil stehen die vorhandenen Garagen auf den Grundstücken vor der vorderen Bauflucht direkt an der Straßenbegrenzungslinie (Immenweg 21, 23, 24; Habichtsfang 17) und beeinträchtigen das Straßenbild negativ.

Einen öffentlichen Parkplatz gibt es am Westende des Habichtsfanges. Er hat vor allem eine Bedeutung als Parkplatz für Heidebesucher. Eine Neugestaltung der Fläche wäre notwendig. Zum Teil wird der nördliche Platz in der Gartenstadtstraße noch als Parkplatz genutzt.

Markierte Parkflächen gibt es allerdings nicht. Sofern im öffentlichen Straßenraum geparkt wird, ist die Straße nur noch einspurig passierbar.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet selbst ist inzwischen durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) erschlossen. Südlich des Plangebietes befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Nietleben und westlich in der Heidestraße gibt es eine Haltestelle der Buslinie 41.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass es prinzipiell versorgt ist.

4.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Inzwischen wurde auch in den bisher nicht erschlossenen Straßen (Piroldweg und westlicher Nachtigallenstieg) Kanalisation verlegt. Die Straßenregenentwässerung ist an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen.

Im vergangenen Jahr wurde im östlichen Teil des Habichtsfanges in Richtung Halle-Neustadt ein Mischwasserkanal DN 1000 gebaut. Das im Plangebiet vorhandene Mischwassernetz wurde an das öffentliche Entwässerungsnetz von Halle-Neustadt angeschlossen. Damit ist die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers gesichert, wenn keine erheblichen zusätzlichen Flächenversiegelungen im Plangebiet erfolgen.

Die vorhandenen Kleinkläranlagen, die nach Fertigstellung des neuen Mischwasserkanals außer Betrieb genommen wurden, können gegebenenfalls für die Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken genutzt werden.

4.5.2 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektroenergieseitig versorgt. In der Gartenstadtstraße Einmündung Habichtsfang gibt es eine Trafostation, aus der das Plangebiet niederspannungsseitig versorgt wird. Die Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Bereich Drosselsang / Ecke Finkenschlag befindet sich eine weitere Trafostation. Am nördlichen Ende der Gartenstadtstraße wurde eine Trafostation umgesetzt.

Straßenbeleuchtungstechnisch ist das Plangebiet ebenfalls voll erschlossen.

4.5.3 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Im Habichtsfang / Einmündung Marderweg befindet sich eine Gasreglerstation. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Erhalt des Gebietscharakters einer „locker bebauten Gartenstadt“
- Formulierung klarer Vorgaben für die weitere Bebauung bei Erhalt des Gebietscharakters
- Maß der baulichen Nutzung soll unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bleiben
- situationsbezogene Festsetzung der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen
- situationsbezogene Festsetzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- Begrenzung der Gebäudegröße und das Verhindern des Bauens in der zweiten Reihe
- über die Entwicklung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes der Autowerkstatt und Autowaschanlage ist zu entscheiden

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Freihaltung eines breiten Grünzuges zwischen dem Entwicklungsgebiet Heide-Süd und der Gartenstadt
- Schutz der Dölauer Heide als Rückzugsgebiet für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, was besonders den Schutz der Randbereiche, auch in den sich anschließenden bebauten Bereichen der Gartenstadt, erfordert
- Erhalt des hohen Bestandes an älteren Bäumen
- Bau von Tiefgaragen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen mit einer Überschreitung der hinteren Baugrenzen von maximal 6 m
- Erhaltung der klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion des Gebietes durch Erhalt der inneren Durchgrünung und der bisher typisch lockeren Baustruktur einer Gartenstadtsiedlung mit vergleichsweise geringem Versiegelungsgrad
- Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum sowie innere Durchgrünung des Plangebietes durch Schaffung und Erhalt von plangebietsquerenden Grünachsen entlang des Habichtsfanges und der Gartenstadtstraße sowie Beibehaltung ortsbildprägender Grünstrukturen

5.3 Verkehrskonzept

- Sicherung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes
- Vermeidung eines übermäßigen Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Verkehrsbelastung der Wohnstraßen
- keine Anbindung des Habichtsfangs an die Heidestraße

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen dominierenden Nutzung wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Der generelle Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Läden (außer Teilgebiet 9 und 10), nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den

Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke dient dazu, den vorhandenen Charakter des Gebietes zu sichern. Dadurch werden besucherintensive Nutzungen mit ihren möglichen Beeinträchtigungen (Lärmproblematik durch Quell- und Zielverkehr und Nutzung, Verkehrsbelastung, Flächenbedarf und Gebäudegröße) ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Formen der Nutzung sind im Plangebiet auch bisher nicht vorhanden (Ausnahme Getränkehandel Wieselweg 19). Eine Möglichkeit der Einordnung dieser Nutzungen besteht in der Ortslage Nietleben und in Halle-Neustadt.

In den Teilgebieten 9 und 10 werden Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen. Damit kann die Nahversorgung der Wohnbevölkerung planungsrechtlich gesichert werden, eine Realisierung bleibt allerdings den Marktinstrumentarien vorbehalten. In diesem Teilgebiet sind die o. g. möglichen Beeinträchtigungen deutlich geringer als in anderen Gebieten. Der Habichtsfang als Sammelstraße für das Plangebiet verfügt über entsprechende Ausbauparameter. Das Teilgebiet liegt am „Rand“, damit sind Fahrten von großen Lieferfahrzeugen durch das Gebiet ausgeschlossen. Außerdem stehen genügend große, bisher nicht bebaute Grundstücke zur Verfügung. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit könnten im konkreten Fall eventuell doch mögliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung verhindert werden.

Die ehemalige Autowerkstatt und Autowaschanlage (Teilgebiet 9) stellte einen „Fremdkörper“ in dem ansonsten nur durch Wohnen geprägten Gebiet dar, der ein gewisses Beeinträchtigungspotential gegenüber dem Wohnen hat (Lärmproblematik, Verkehrsbelastung). Mit der Überplanung dieses Bereiches als Reines Wohngebiet wäre die vorhandene Nutzung unzulässig geworden. Der gegebene Bestandsschutz hätte einen Umbau, Ausbau oder Vergrößerung der Anlagen nicht zulassen. Da dies nicht im städtischen Interesse lag, wurde zur Standortsicherung bisher vom § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht.

Der § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich nur auf vorhandene, d. h. existierende und genehmigte bauliche oder sonstige Anlagen. Nur beantragte, im Planungsstadium befindliche oder ohne Genehmigung errichtete Anlagen fallen nicht darunter und sind unzulässig. Im konkreten Fall handelte es sich um die Autowerkstatt und die Autowaschanlage, deren Erweiterung und Änderung sowie Erneuerung ausnahmsweise zugelassen wurde, um die Existenz der vorhandenen Anlagen, deren Anpassung an neue Erfordernisse und Eigentümerinteressen zu sichern. Eine Nutzungsänderung war aufgrund der möglichen negativen Folgen für die benachbarte Bebauung ausgeschlossen.

Nach der Stilllegung der Autowerkstatt soll künftig kein erweiterter Bestandsschutz mehr festgesetzt werden. Neben dem einfachen Bestandsschutz ist eine Umnutzung als Wohngebäude möglich. Im Hinblick auf die Lage am Eingang des Wohngebietes ist ebenso eine Nutzung für einen Laden vorstellbar.

Daher werden im Teilgebiet 9 mit der Überarbeitung der Planung Läden ausnahmsweise zulässig. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden wie in den übrigen Teilgebieten ausgeschlossen.

Im Reinen Wohngebiet ist nach § 13 BauGB die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen innerhalb von Gebäuden zulässig. Damit ist die Tätigkeit der Mehrzahl der im Pkt. 4.2 Benannten innerhalb der ausgewiesenen Nutzung zulässig. Fliesenleger, Wachschatz- und Transportunternehmen genießen Bestandsschutz.

Für die Teilbereiche, die nördlich und südlich des Habichtsfangs direkt an die S-Bahntrasse angrenzen, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südlich ist mit dem öffentlichen

Spielplatz zum anschließenden Reinen Wohngebiet eine städtebaulich nachvollziehbare Abgrenzung gegeben. Nördlich ist der dichter bebaute Bereich der „Alten Försterei“ entlang der Flurstücksgrenze abgegrenzt.

Der besonderen Sorgfaltspflicht und damit dem strengen Maßstab zur Gewährleistung einer größtmöglichen Wohnruhe, die die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes erfordert, kann in diesem Bereich nicht entsprochen werden. Eine angemessene räumliche Trennung zur (Fern)Verkehrsstraße und Schiene ist nicht möglich. Die Gefahr einer unerwünschten Umstrukturierung besteht in diesem begrenzten Randbereich kaum.

In den WA-Teilgebieten sind die im WA-Gebiet allgemein zulässig Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zulässig. Diese besucherintensiven Nutzungen werden, da keine direkte Anbindung an die Heidestraße besteht und der gesamte Verkehr durch das Wohngebiet führen würde, ausgeschlossen.

Der Ausschluß der sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - ergibt sich neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen vorrangig aus dem Flächenanspruch, den diese Einrichtungen haben.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen wurden entsprechend der vorhandenen Situation differenziert festgesetzt. Die vorhandene Situation wurde anhand der Plangrundlage ermittelt. Dabei wurden sowohl Wohngebäude als auch Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze/Zufahrten (soweit im Plan dargestellt) erfasst.

Teilgebiet 1 und 2 (GRZ 0,15)

Im Bereich nördlich des Immenweges und nordwestlich Gartenstadtstraße gibt es sehr große Grundstücke. Entsprechend niedrig sind die Grundflächenzahlen (GRZ mehrheitlich unter 0,1). Ausnahmen bilden die Grundstücke Gartenstadtstraße Nr. 23 (Mehrfamilienhaus, ohne Stellplätze GRZ 0,15), Nr. 29 (GRZ 0,23) und Immenweg Nr. 1 a (GRZ 0,37). Die beiden letzten sind extrem kleine Grundstücke, die durch Teilung eines großen Grundstücks entstanden sind.

Teilgebiet 5, 6, 11 und 13 (GRZ 0,20)

In der Mitte des Plangebietes und in der südwestlichen Gartenstadtstraße (Teilgebiete 5, 6, 11) ist die vorhandene Bebauung etwas dichter, da die Grundstücke kleiner werden. Gleichzeitig sind aber auch die Wohngebäude kleiner und es gibt weniger Nebenanlagen. Hier liegt die ermittelte Grundflächenzahl zwischen 0,15 und 0,20. An der Nordseite Drosselsang gibt es mehrere stärker überbaute Grundstücke (Nr. 3 mit GRZ 0,21 und Nr. 4 mit GRZ 0,22), ebenso im TG 11 (Gartenstadtstraße Nr. 2 mit GRZ 0,21, Nr. 3 mit GRZ 0,26, Nr. 7 a mit GRZ 0,30, Nr. 8 a mit GRZ 0,24, Nr. 11 mit GRZ 0,23). Ziel der im Teilgebiet 11 und 13 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,20 ist es, die besonders lockere Bebauung zur Dölauer Heide hin zu sichern und das „Zubauen“ in diesem besonders sensiblen Bereich zu verhindern.

Teilgebiet 3, 4 und 10 (GRZ 0,25)

In den Teilgebieten 3, 4 und 10 ist die vorhandene Überbauung nochmals dichter. Sie liegt zwischen GRZ 0,15 und GRZ 0,20, übersteigt den Wert aber besonders in den kleinen Eckgrundstücken bis zu GRZ 0,25 (Immenweg 18; Gartenstadtstraße 32, 34 a/b; Piroldweg 12; Wieselweg 8, 9, 10; Nachtigallensteig 8 - 10). Dieses Maß übersteigen noch die Neubauten in der Tulpenstraße (Nr. 4 mit GRZ 0,31, Nr. 5 mit GRZ 0,42 und 6 mit GRZ 0,32).

Teilgebiet 8 und 12 (GRZ 0,30)

Das Quartier zwischen dem Wieselweg und Habichtsfang hat die dichteste Überbauung. Die vorhandenen Werte liegen zwischen GRZ 0,20 und GRZ 0,30. Deshalb wurde hier auch eine Grundflächenzahl von GRZ 0,30 festgesetzt.

Teilgebiet 7 (GRZ 0,40)

Bedingt durch die vorhandene und bauordnungsrechtlich genehmigte Doppelhausbebauung und die extrem kleinen Grundstücke im Teilgebiet 7 sind hier die Grundflächenzahlen extrem hoch. Die vorhandene Bebauung Finkenschlag 19 - 22 hat Werte von GRZ 0,36 - 0,43. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO von 0,40 ohne Ansatz der Kappungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO überschritten.

Diese hohen Grundflächenzahlen sind gebietsuntypisch. Für die bisher nicht bebauten Bereiche des Teilgebietes 7 liegt eine gültige Baugenehmigung vor, deshalb muss diese hohe Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Teilgebiet 9 (GRZ 0,60)

Mit Wegfall der bisherigen Nutzung als Autowerkstatt wird die Grundflächenzahl von 0,6 (die unter dem Gesichtspunkt des effektiven Fortbestand der Autowerkstatt getroffen wurde) auf 0,4 gesenkt. Das entspricht in etwa dem jetzigen Überbauungsgrad.

Ein Überschreiten der ausgewiesenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO benannten Anlagen - Nebengebäude im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie es nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich wäre, wird entsprechend § 19 Absatz 4 Satz 3 ausgeschlossen.

Dadurch werden negative Auswirkungen der Bebauung von bisher nicht überbauten Bereichen auf ein unbeachtliches Maß minimiert. Damit bleibt der lockere Charakter der vorhandenen Bebauung gewahrt und der vorhandene Großbaumbestand wird weitestgehend geschont. Weiterhin dienen diese Maßnahmen der Erhaltung der Schutzgutfunktionen von Boden- und Wasserhaushalt durch Minderung der Bodenversiegelung sowie dem Arten- und Biotopschutz insbesondere in Bezug auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet der Dölauer Heide.

Die ausnahmsweise Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für bebaute Grundstücke dient dazu, den örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet Rechnung zu tragen. Vereinzelt sind im Zuge der Bebauung des Plangebietes auf kleineren Grundstücken größere Wohngebäude entstanden, die in ihrer Kubatur den typischen Gebäudegrößen im Plangebiet entsprechen. Diese kleineren Grundstücke konzentrieren sich in der Regel in den Einmündungsbereichen der Straßen (z. B. Wieselweg 7-10, Tulpenstraße 24). Ohne diese ausnahmsweise Möglichkeit könnte bei Abgang und Erneuerung eines solchen Wohngebäudes unter Umständen bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl nur ein deutlich kleineres Wohngebäude wieder errichtet werden. Dieses würde dann nicht mehr den typischen Gebäudegrößen des Plangebietes entsprechen und gegebenenfalls auch keine nutzbare Grundfläche ermöglichen. Um diese nicht beabsichtigte Härte auszuschließen und eine gebietstypische Mindestkubatur der Wohngebäude zu sichern, wurde diese textliche Festsetzung getroffen. Die Zulässigkeit wird an Voraussetzungen gebunden (bebaute Grundstücke, deren Bebauung die festgesetzte Grundflächenzahl schon überschreitet, Abgängigkeit und Erneuerung). Damit sind unbebaute Grundstücke ausgeschlossen, was der Erhaltung der vorhandenen großen Grundstücke dient. Ebenso wird eine „Nachverdichtung“ ausgeschlossen, da der Tatbestand der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl schon gegeben sein muss und nur wieder eine Überschreitung bis zu dem Maß der ehemals vorhanden Bebauung gestattet wird. Ebenso wird nur gestattet, dass vorhandene abgängige Gebäude und Nebenanlagen ersetzt werden dürfen. Das schließt ausdrücklich zusätzliche

Erweiterungen aus. Zur Sicherung des Gebietscharakters darf die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden, auch wenn diese bei vorhandener Bebauung als seltene Ausnahme überschritten ist (z. B. Habichtsfang Nr. 17a).

Zulässig ist die Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 60 m² für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Damit wird dem Tatbestand Rechnung getragen, dass zahlreiche bereits bebaute Grundstücke mit Stellplätzen unterversorgt sind. Die Flächengröße bemisst sich an der Unterbringung einer Parkieranlage einschließlich Zufahrt.

Entsprechend der vorhandenen baulichen Situation im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet festgesetzt. Der Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen, die nach § 2 Abs. 4 BauO LSA keine Vollgeschosse sind, bleibt davon unberührt.

6.1.3 Bauweise

Um den Gebietscharakter der lockeren Bebauung mit überschaubaren Gebäudelängen zu wahren, wurden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweisen festgesetzt. Generell gilt die offene Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von den Festlegungen des § 22 Abs. 2 BauNVO darf aber in den Teilgebieten 1 und 10 die maximale Länge der Gebäude nur 15,0 m betragen. In diesen Teilgebieten gibt es breite Grundstücke und vorhandene Gebäude haben diese Länge (z. B. Gartenstadtstraße 18). In den Teilgebieten 2, 3, 6, 7, 11 und 13 darf die Gebäudelänge 13,0 m betragen. Dies leitet sich wiederum aus dem vorhandenen Gebäudebestand ab. Besonders die Gartenstadtstraße als repräsentative Straße wird durch die größeren Gebäudelängen geprägt. Dies gilt es, als städtebaulich markante Lösung zu erhalten. Im Teilgebiet 7 ergibt sich die maximale Gebäudelänge von 13 m aus der Zulässigkeit von Doppelhäusern. Im Teilgebiet 9 ist eine maximal zulässige Gebäudelänge von 30,0 m festgesetzt. Das entspricht den vorhandenen Gebäuden. In den übrigen Teilgebieten ist eine Gebäudelänge von maximal 11,0 m festgesetzt, die sich aus den vorhandenen kleineren Gebäuden (Frontlängen zwischen 9,0 und 11,0 m) ableitet.

Die vereinzelt vorhandenen größeren Gebäudelängen (z. B. Tulpenstraße 3 bis 6 mit 14 - 16 m, Gartenstadtstraße 23 mit 17,0 m, Habichtsfang 22 mit 18,0 m) sind im Verhältnis zu den anderen Gebäuden nicht maßstabbildend und überschreiten die festgesetzten Längen der jeweiligen Teilgebiete nicht gravierend.

Im Teilgebiet 12 wurde entsprechend der vorhandenen baulichen Situation ebenfalls eine abweichende Bauweise festgestellt. Hier gibt es aufgrund der eher dörflich geprägten Baustrukturen eine einseitige Grenzbebauung. Diese beschränkt sich nur auf den südlich abgewinkelten Teil des Habichtsfanges und stellt somit eine eigene städtebauliche Prägung dar, die durchaus erhaltenswert ist.

Entsprechend der vorhandenen Situation und zur Absicherung einer lockeren Bebauung im Sinne des Zielkonzeptes sind bis auf das Teilgebiet 7 nur Einzelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit der Wiedererrichtung abgängiger, zulässigerweise errichteter Doppelhaushälften wird eine Wiederbebauung der in der Regel sehr schmalen Grundstücke ermöglicht, da dort Einzelhäuser mit den notwendigen Grenzabständen nicht ohne Landzukauf errichtet werden könnten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Da die vorhandene Bebauung fast im gesamten Plangebiet eine einheitliche vordere Bauflucht bildet, wurde eine Baulinie zum Straßenraum hin festgesetzt. Nach § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf diese Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z. B. Erker, Eingangstreppe) kann zugelassen werden. Die Baulinie wurde unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Situation in den einzelnen Straßenzügen zwischen 5,0 m und 8,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Damit wird ein prägendes Element der Gartenstadt, die einheitliche vordere Bauflucht mit den Vorgärten gesichert. Die hintere Bauflucht ist wegen der unterschiedlichen Größe der Wohngebäude nicht so einheitlich. Deshalb wurde hier nur eine Baugrenze festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten, können aber hinter der Baugrenze zurückbleiben. Damit entstehen je nach vorhandener Situation 12,0 - 15,0 m tiefe Baufelder. Durch diese zeichnerische Festsetzung wird die Gebäudegröße auf das im Plangebiet übliche Maß beschränkt. Maßstabssprengende Gebäude, wie z. B. Gartenstadtstraße Nr. 23 und Habichtsfang Nr. 17 a bleiben unberücksichtigt und werden zukünftig ausgeschlossen.

Einige vorhandene Gebäude stehen nicht auf der Baulinie (z. B. Immenweg 1 - 2), treten vor die Baulinie (z. B. Gartenstadtstraße 50 - 52, Habichtsfang 18) oder stehen völlig außerhalb der Baufelder (z. B. Gartenstadtstraße 7 a, 25, 26; Tulpenstraße 18, 19, 26, 30). Für diese vorhandenen Gebäude gilt der Bestandsschutz. Sind sie allerdings abgängig, dann müssen sie innerhalb der festgesetzten Baufelder neu errichtet werden. Solange das bestehende Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden ist, kann von der Festsetzung zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes innerhalb des Baufeldes kein Gebrauch gemacht werden. Das erklärte Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ursprünglichen Baufluchten als ein wesentliches, prägendes, städtebauliches Element zu erhalten und in den Bereichen, wo massiv davon abgewichen worden ist, diese wiederherzustellen. Gleichzeitig darf damit aber nicht die Verfestigung von Gebäuden in der zweiten Reihe sanktioniert werden.

Nur für das denkmalgeschützte Gebäude Gartenstadtstraße 18 wird von der vorderen Bauflucht abgewichen und ein eigenes Baufeld für das Gebäude ausgewiesen. Damit wird dem denkmalpflegerischen Ziel der Erhaltung des Gebäudes und der Erhaltung der städtebaulichen Situation (Auffahrt vor dem repräsentativen Haupteingang) Rechnung getragen.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Baufelder wird ein Bauen in der 2. Reihe ausgeschlossen. Dies entspricht dem Willen der Bürger, wie er in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußert worden ist. Nur im Bereich Försterei Habichtsfang (Teilgebiet 13) wird die vorhandene Situation festgeschrieben. Ebenso ist im Teilgebiet 7 eine andere Baustruktur möglich. Dies ist in der gültigen Baugenehmigung für diesen Bereich begründet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für jedes Grundstück klar definiert.

Zur Sicherung des planerischen Zieles des Erhaltes und der „Nichtbebauung“ der Hausvorgartenbereiche und der weitestgehenden Schonung der begrünten Quartierinnen- und Randbereiche sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind die Teilgebiete 7 und 9.

Ebenso werden Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht ausgeschlossen. Damit wird gleichzeitig die vorhandene vordere Bauflucht nicht durch solche Anlagen aufgelöst.

Zur Sicherung der Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen wird ein Überschreiten der hinteren Baugrenze um maximal 5,0 m zugelassen. Da die Baufelder nur zwischen 12,0 m und 15,0 m tief sind, kann die Errichtung von Tiefgaragen mit einer effektiven Stellplatzaufteilung zu

Schwierigkeiten führen. Bei der zulässigen Wohnungszahl von 2 Wohnungen plus 1 Wohnung im Dachgeschoss je Wohngebäude und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 130 m² würden je Wohnung 2 Stellplätze, also 6 Stellplätze insgesamt notwendig werden. Diese sind aber nicht auf einer Gebäudefrontlänge von maximal 15 m unterzubringen. Deshalb ist die Erweiterung notwendig.

Um das Herausragen einzelner Untergeschossteile aus dem gewachsenen Gelände zu verhindern, die nicht mit dem eigentlichen Wohngebäude identisch sind, wird diese Festsetzung auf Tiefgaragen, die nicht über das Niveau des gewachsenen Geländes hinausragen, begrenzt.

Die Begrenzung der Größe von Nebenanlagen auf maximal 60 m² je Einzelanlage dient dazu, überdimensionierte Nebenanlagen nicht zuzulassen, die bei der sehr großen Fläche vieler Grundstücke trotz der geringen Grundflächenzahl durchaus noch möglich wären. So können keine Gartenhäuser entstehen, die ähnliche Größen wie die Wohngebäude haben. Damit bleiben die Nebenanlagen auch den Wohngebäuden untergeordnet und zu „klotzige“ Anlagen können in der Tiefe der Grundstücke ausgeschlossen werden. Das Maß von 60 m² orientiert sich an den vorhandenen Nebenanlagen, die zum überwiegenden Teil diese Größe nicht überschreiten.

Die wichtigen Randbereiche zur Dölauer Heide (Teilgebiete 1, 2, 11 und 13) sollen aufgrund ihrer Bedeutung als Pufferzone und Schutzgürtel von möglicher Bebauung mit Nebenanlagen weitestgehend freigehalten werden. Gleichzeitig muss den Grundstücksbesitzern aber auch eine entsprechende Gartennutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Deshalb wird in diesen Teilgebieten in Abhängigkeit von den vorhandenen Grundstückstiefen ein Streifen von 15,0 m (TG 1 und 2) bzw. 10,0 m (TG 11) Tiefe hinter der hinteren Baugrenze festgesetzt, in dem Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Terrassen, Schwimmbecken usw.) errichtet werden dürfen. Dahinter ist eine Bebauung mit diesen Anlagen nicht zulässig.

6.1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Ein erklärtes Planungsziel ist es, den Charakter des Plangebietes als locker bebauten, stark durchgrüntem Bereich mit geringer Grundflächenzahl zu erhalten. Dies wird nur erreicht, wenn die Nutzungsintensität auf den Grundstücken gering bleibt. Dem dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden. Bei Mehrfamilienhäusern sind entsprechend mehr Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück notwendig. Damit steigt der Überbauungsgrad deutlich an, wie an Beispielen aus dem Plangebiet nachgewiesen werden kann. So beträgt die Grundflächenzahl für das 8-Familienhaus Habichtsfang Nr. 17a 0,51 und das 6-Familienhaus Pirolweg 1 0,52.

Ein weiterer Grund für die Begrenzung ist der Tatbestand, dass bei einer möglichen sprunghaften Steigerung der Wohnungsanzahl (vgl. Punkt 1) das vorhandene Straßennetz (auch das vorgelagerte Netz im Anschluss an das Plangebiet) die damit verbundene gleichzeitige Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht mehr bewältigen kann. So beträgt der derzeitige PKW-Bestand überschlägig rund 576 (192 Wohngebäude x 2 Wohnungen / Wohngebäude x 1,5 PKW / Wohnung). Durch den Ansatz von generell 2 Wohnungen je Wohngebäude sind Reserven berücksichtigt, da eine Vielzahl von Wohngebäuden nur eine Wohnung hat. Bei einer Nichtbeschränkung der Wohnungsanzahl könnte folgender PKW-Bestand entstehen:

- 30 noch bebaubare Grundstücke x 8 Wohnungen x 1 PKW / Wohnung	240
- 100 durch Abriss vorhandener Gebäude / Grundstücksteilung neu entstehender Gebäude x 6 Wohnungen	600
- 100 verbleibende Wohngebäude x 2 Wohnungen x 1,5 PKW / Wohnung	300
	1140 PKW

Das wäre fast eine Verdoppelung des derzeitigen PKW-Bestandes, die Folgen für das Verkehrsaufkommen sind abschätzbar.

Das Plangebiet ist deutlich geprägt durch Wohngebäude mit 1 - 2 Wohnungen. 92,7 % aller Wohngebäude fallen unter diese Kategorie. Deshalb sind für die Teilgebiete 1 - 6 und 8 2 Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Für das Teilgebiet 10 sind 4 Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Dieser Bereich gehört nicht zur eigentlichen Gartenstadt und er ist durch deutlich andere Grundstückszuschnitte geprägt. Vorhandene mögliche Bauflächen haben eine beträchtliche Größe, die die Errichtung von solchen Gebäuden bei Einhaltung der vorgegebenen Grundflächenzahl ermöglichen.

Im Teilgebiet 9 wird nach Stilllegung der Autowerkstatt die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei festgesetzt. Dies ergibt in diesem Bereich die (Um)Nutzungsmöglichkeit für Wohnzwecke. Im Gebäude Habichtsfang Nr. 15 befindet sich derzeit eine Wohnung.

Im Teilgebiet 7 wurde nur eine Wohnung festgesetzt. Wegen der extrem kleinen Grundstücke der Doppelhausbebauung wäre die Unterbringung von mehr Wohnungen auf den Grundstücken und die damit verbundenen Nebenanlagen (Stellplätze) bei Einhaltung der Grundflächenzahl nicht möglich.

Die textliche Festsetzung 4.1 dient dazu, ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen. Durch Ausbau von Dächern, der unter bestimmten Voraussetzungen nicht genehmigungsbedürftig ist, werden in der Praxis weitere Wohnungen geschaffen, die auch wünschenswert sein können (z. B. Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder). Um hier nicht unnötige Härten aufkommen zu lassen, wurde diese Festsetzung getroffen. Das setzt allerdings die Einhaltung der anderen Festsetzungen (z. B. Geschossigkeit, Einhaltung der Grundflächenzahl auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Stellplatzes) voraus.

6.2 Grünordnung

Der Entwurf der grünordnerisch/landschaftsplanerischen Maßnahmen im Planbereich basiert auf den im Pkt. 5.2 genannten Entwicklungszielen. Diese Ziele sollen verwirklicht werden durch Anlage und Ergänzung von Baumpflanzungen entlang des Habichtsfanges und der Gartenstadtstraße. Die Gartenstadtstraße war ursprünglich mit einer Ulmenallee bestanden, die jedoch aufgrund Pilzbefalls beseitigt werden musste. Die Straße soll zukünftig wechselseitig wieder eine Baumreihe mit kleinkronigen Arten, vorzugsweise mit Ulmen-, Ahorn-, oder Sorbus- (Mehl-,/Elsbeere), Prunus- (z.B. Vogel-, Traubenkirsche) bzw. anderen standortgerechten Arten mit kleinkronigem Wuchs erhalten. (Nach Aussagen der HWA sind beidseitig der Straße im Gehwegbereich Trinkwasserleitungen in Betrieb. Die exakte Lage ist vor Ort zu beachten, ggf. sind Baumschutzmaßnahmen erforderlich.)

In der Gartenstadtstraße erhalten die angerartigen Aufweitungen an der Einmündung Wieselweg sowie im Bereich der Einmündung Immenweg Aufwertungen in Form von Baumpflanzungen, vorzugsweise mit Roßkastanien.

Die Lindenallee entlang des Habichtsfanges soll ergänzt bzw. nach Osten fortgesetzt werden. Für Pflanzungen, auch auf privaten Grünflächen, sind Arten der potentiell natürlichen Vegetation, mit der Mindestqualität bei Baumpflanzungen als Hochstamm 3 x verpflanzt und einem Stammumfang von 16-18 cm bzw. bei Sträuchern 3 x verpflanzte Heister zu verwenden. Die Beispiele in der Anlage für die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze aus vorwiegend standortgerechten heimischen Arten dienen dem Arten- und Biotopschutz, die erwähnten gestalterischen Maßnahmen dienen dem Erhalt des Landschaftsbildes, da eine Durchgrünung des Gebietes die Einbindung in die umgebenden Grünstrukturen sichert. Gleichzeitig wird eine positive Wirkung auf das Stadtklima und das Biotoppotential erzielt.

Der Einzugsbereich des vorhandenen Spielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche am Habichtsfang erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet. Zusätzlich wird er aber auch von Kindern der Spaziergänger aus benachbarten Wohngebieten genutzt. Der Spielplatz soll beibehalten werden, Art und Umfang der Ausstattung bedarf zu gegebener Zeit jedoch einer Umgestaltung.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahlen vorwiegend von ca. 0,25 wird sichergestellt, dass durch Bebauung nicht in größerem Maße als bisher Flächen versiegelt werden können und Gehölzbestände zumindest in den rückwärtigen Gartenbereichen erhalten werden. Unterstützt werden soll dieses Ziel durch die Festsetzung einer "Pufferzone" zur Dölauer Heide, innerhalb derer keine Nebenanlagen zulässig sind. Da die Dölauer Heide als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, ist es sowohl aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes als auch aufgrund der Bedeutung dieses Gebietes als Erholungslandschaft geboten, die Heide von möglichen störenden Einflüssen wie z.B. Lärm oder Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit, die von den rückwärtigen Gartengrundstücksteilen her einwirken können, zu schützen.

Dadurch lässt sich auch aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Übergang von der Wohnbebauung zu den angrenzenden geschlossenen Waldflächen fließender gestalten.

Erhalten werden sollen Teile eines älteren Obstbaumbestandes. Sie sind zu pflegen, zu ergänzen und bei Abgang nachzupflanzen mit Streuohstarten in Hochstämmen, 3x verpflanzt und einer Mindestgröße von 14/16 cm. Diese Maßnahme dient der Erhaltung des Biotoppotentials, des Landschaftsbildes und des klimatischen Regenerationspotentials.

Ortsbild- und straßenraumprägender älterer Laubbaumbestand im Bereich von Vorgärten ist ebenfalls zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Vorgartens nachzupflanzen. Für den restlichen Gehölzbestand des Plangebietes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle anzuwenden.

Auf allen Grünflächen ist pro 150 m² ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen unter Anrechnung vorhandenen Bestandes, der erhalten wird. Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung sichert diese Maßnahme das Biotoppotential und dient der Verbesserung des lokalen Klimas.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Das vorhandene Straßennetz bildet auch zukünftig die Verkehrserschließung. Die Flächen sind in der Planzeichnung innerhalb der vorhandenen Flurstücke als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Straßenbegrenzungslinie wurde dabei auf die vorhandenen Flurstücksgrenzen gelegt. Alle notwendigen Flächen (einschließlich Fußwege und Straßenbegleitgrün im Habichtsfang) befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen. Nur im Bereich der Einmündung Habichtsfang / Wieselweg / Marderweg und Drosselsang / Nelkenstraße / Finkenschlag erfolgte eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die jetzige Ausbausituation, die ausreichend ist, aber nicht mit den bestehenden Flurstücksgrenzen vollständig übereinstimmt.

Der Marderweg, als die bisher einzige nicht ausgebaute Verkehrsfläche, soll bis zum letzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches als 3,50 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Die Erschließung im Bereich des Teilgebietes 7 (Finkenschlag und angrenzende Wege) erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger. In der Planzeichnung sind entsprechende Bereiche dargestellt. Eine öffentliche Erschließung in die Tiefe des Teilgebietes ist nicht vorgesehen, da in diesem Bereich nur sehr wenige Grundstücke zu erschließen sind und die Grundstücksbesitzer nicht durch eine starre öffentliche Verkehrserschließung in ihren Teilungsabsichten reglementiert werden sollen. Gleichzeitig werden damit die einmaligen und laufenden Kosten für die Kommune gesenkt.

Für die vorhandenen fünf Wohnhäuser an der Försterei Habichtsfang wird die Erschließung ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

6.3.2 Fußwege/Radwege

Am nördlichen Platz der Gartenstadtstraße soll ein weiterer Zugang zur Dölauer Heide in Richtung Westen geschaffen werden. Ein entsprechendes Flurstück ist schon bei früheren Teilungen gebildet worden. Ein Weg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ist vorgesehen.

Der Bau eines Fußweges auf der Südseite des Habichtsfanges beginnend ab dem Graben bis östlicher Geltungsbereichsgrenze / Kleingartenanlage ist nicht geplant, da hier keine neuen Nutzungen vorgesehen sind und auf der Nordseite des Habichtsfanges ein Fußweg vorhanden ist. Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist soviel Platz vorhanden, dass bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt ein Fußweg gebaut werden könnte.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind gemäß § 52 Abs. 5 Bau O LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das schließt auch Besucherparkplätze ein. Die Anordnung von Parkplätzen im Straßenverlauf ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse (siehe Pkt. 4.4.2 und 4.4.3) nicht möglich. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als gedeckt anzusehen.

Am Westende des Habichtsfanges wurde der vorhandene Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentlicher Parkplatz, ausgewiesen. Dabei wurde eine Neuordnung der bisher ungegliederten Fläche vorgenommen. 10 Stellplätze in Senkrechtaufstellung sind bei dieser Neuordnung möglich und der Anteil des Straßenbegleitgrüns kann deutlich erhöht werden.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Lärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" sowie der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

In der DIN 18 005 sind folgende Orientierungswerte vorgesehen:

	tags	nachts
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40/35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der höhere Wert für Verkehrsgeräusche.

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Für noch vorhandene Baulücken besteht bereits nach § 34 BauGB Baurecht. Das Ziel der Planaufstellung besteht - wie bereits u.a. unter Punkt 5.1 aufgeführt - darin, den Charakter der locker bebauten Gartenstadt zu erhalten. Durch bauplanungsrechtliche Einschränkungen hinsichtlich der Art (Ausschluss besucherintensiver Nutzungen) und dem Maß der baulichen Nutzung (niedrige GRZ, begrenzte Baufelder, Begrenzung der Wohnungen pro Gebäude) wird die Anzahl der möglichen neuen Gebäude wesentlich eingeschränkt. Hinsichtlich der Stellung neuer Bebauung gibt es - ebenfalls unter Wahrung des Gebietscharakters - entlang der bestehenden Straßen aus städtebaulicher Sicht keine Wahl. Die ergänzende Bebauung wird der gegebenen Situation gerecht, der Planung bleibt kaum Handlungsspielraum.

Ebenso wie die Wohngebäude sind die emittierenden Nutzungen - insbesondere die Heidestraße und die S-Bahntrasse bereits vorhanden und prägen die bestehende Situation.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein „Schalltechnisches Gutachten über die Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch Gewerbe“ mit Stand vom April 1999 vor. Es wurde von ECO-Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz aus Barleben/Magdeburg erstellt.

Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass die vg. Orientierungswerte nach DIN 18 005 durch Verkehrslärm um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Davon sind schmale Streifen entlang der Erschließungsstraßen und der südliche Teil des Plangebietes betroffen. Besonders hoch sind die Überschreitungen im östlichen (Anbindung des Wohngebietes) und im westlichen (S-Bahn und Heidestraße) Bereich des Habichtsfangs. Der Pflicht zur Kennzeichnung entsprechend vorbelasteter Bereiche wird, neben den Ausführungen im Rahmen der Begründung, dadurch entsprochen, dass als Beiplan zur Planzeichnung die Beurteilungsspiegel tags in 5-dB-Schritten dargestellt sind.

Eine weitere Möglichkeit der Bauleitplanung, den Konflikt zu lösen, wäre die Anordnung einer Zwischenzone zwischen Lärmquelle und Wohnbebauung. Das ist jedoch nicht möglich, da sowohl die Verkehrsflächen als auch die Wohnbebauung im Bestand direkt aneinander angrenzend vorhanden sind.

Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind unter Berücksichtigung von Aufwand und Nutzen sowie im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll zu realisieren. Entsprechende ergänzende Lärmberechnungen zur möglichen Einordnung einer Schallschutzwand wurden durchgeführt. Das Plangebiet grenzt nur mit einem schmalen Streifen (70 m) an die stark belegte Verkehrsstraße. Damit sind im Plangebiet auch nur wenige Gebäude von den unmittelbaren Auswirkungen betroffen. Zudem ist mit der innerhalb des Bebauungsplangebietes nur auf einer Länge von maximal 70 m festzusetzenden Lärmschutzwand die Reduzierung gering.

In Verbindung mit dem südlich geplanten neuen Wohngebiet wird nun die Errichtung einer Schallschutzwand für dieses Gebiet und den angrenzenden Bereich im vorliegenden Plangebiet entlang der S-Bahn erwogen, ohne diese zeitlich bereits terminisieren zu können. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für diesen Bereich (Öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche) stehen dieser Einordnung nicht im Wege, überwiegend wäre die Lärmschutzwand jedoch südwestlich angrenzend auf dem Flurstück 98/61 unterzubringen.

Den außerhalb des Plangebietes erzeugten Verkehrslärm einzuschränken, liegt nicht im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat sich die Stadt entschieden, die schmalen Bereiche entlang der Heidestraße als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, da hier dem besonderen Anspruch an Wohnruhe, wie sie ein reines Wohngebiet erfordert, keinesfalls entsprochen werden kann.

In Verbindung mit den beschriebenen Beschränkungen für die Einordnung neuer Wohngebäude ist damit der bauplanungsrechtliche Spielraum zur Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärms weitgehend ausgeschöpft.

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind bauliche oder technische Vorkehrungen erforderlich. Die Möglichkeiten passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrisslösung, bauliche Maßnahmen an der Fassade entsprechend DIN 4109) sind jeweils im Einzelfall zu prüfen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus ermittelten Lärmpegelbereiche sind in Abbildung 4a als Anhang zum Gutachten enthalten. Nach den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 folgen aus den Lärmpegelbereichen die Anforderungen an den Schalldämmwert der Außenbauteile. (Für die Lärmpegelbereiche I und II werden keine gesonderten Nachweise für den Schalldämmwert der Fenster gefordert. Hier wird der Dämmwert i.d.R. bereits durch die Anforderungen des Wärmeschutzes erreicht.)

In den Bereichen, in denen der Außenlärmpegel von 49 dB (A) nachts überschritten wird, ist gemäß VDI 2719 ein ungestörtes Schlafen mit gekippten Fenstern nicht mehr möglich. Daher muss der notwendige Mindestluftwechsel in Schlaf- bzw. Kinderzimmern, die zur Lärmquelle hin angeordnet werden, durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, welche den erforderlichen Schalldämmwert nicht nachteilig beeinflussen, erreicht werden. Das betrifft den Habichtsfang östlich des Wieselweges und die Bebauung in unmittelbarer Nähe der S-Bahntrasse. Diese wurden in der Planzeichnung als Bereiche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinflüsse nach § 9 Satz 1 Nr. 24 gekennzeichnet und eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

6.4.2 Luft

Luftbeeinträchtigungen liegen im Plangebiet nicht vor.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Wegen der vorhandenen gestalterischen Vielfalt im Plangebiet (siehe Pkt. 4.2.5) beschränken sich die baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift auf ein Mindestmaß, welches den Charakter des Gebietes als Gartenstadt sichern soll.

6.5.1 Einfriedungen

Einfriedungen spiegeln die Eigenart des Plangebietes wider. Das Straßenbild negativ beeinflussende und untypische Formen (wie z.B. Mauern aus Betonformsteinen) sollen ausgeschlossen werden. Ebenfalls nicht wünschenswert sind Maschendrahtzäune. Dabei

beziehen sich die Festsetzungen verbindlich nur auf die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum. Unberührt davon sind also seitliche und hintere Grundstückseinfriedungen. Die Festsetzung einer maximalen Höhe von 1,20 m über erschließenden Weg zur Straße soll das „Einmauern“ mit übermannshohen Einfriedungen verhindern und die vorhandene Transparenz im Gebiet sichern. Die festgesetzten Einfriedungsformen nach Textfestsetzung 1.2 orientieren sich an den vorhandenen gebietstypischen Einfriedungen.

6.5.2 Außenwände

Die Festsetzung zu den Außenwänden dienen dazu, dieses verbindende und charakteristische Gestaltelement in seiner Dominanz für das Plangebiet zu erhalten und gebietsuntypische Materialien, wie z. B. Klinkerverblendungen, auszuschließen.

6.5.3 Dächer

Mit den gestalterischen Festsetzungen zu den Dächern wird das Flachdach und das flachgeneigte Dach für Wohngebäude ausgeschlossen, die im Plangebiet auch nur die absoluten Ausnahmen darstellen. Die Mindestdachneigung von 30° resultiert aus dem vorhandenen Bestand. Ansonsten erfolgt keine Einschränkung der Dachformen oder Firstrichtungen.

6.5.4 Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung dienen dazu, die gebietsprägende starke Durchgrünung der Grundstücke zu sichern. Dies ist besonders für die Randbereiche zur Heide als Pufferzone und die Vorgärten als prägendes Straßenraumelement von Bedeutung. Deshalb sind diese Bereiche zu begrünen und nicht für Stellplätze, Lager oder Arbeitsflächen zu nutzen. Die Maßnahmen dienen zusätzlich zur Erhaltung der Schutzgutfunktionen von Boden- und Wasserhaushalt, des Biotopotentials sowie des klimatischen Regenerationspotentials.

6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

6.6.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil der 1,6 ha großen Fläche einer ehemaligen Tongrube. Die bis ca. 14 m unter Geländeoberkante ausgebeutete Grube wurde vor Jahrzehnten mit organischen Abfällen, Hausmüll, Asche und Bauschutt verfüllt. Diese Altablagerung ist im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen der Stadt Halle (Saale) unter der MDALIS Nr. 42013 erfasst.

Die Altablagerung liegt im Grundwasser, das zum Teil nur 0,7 m unter Geländeoberkante ansteht.

Aufgrund der anaeroben Verhältnisse in der Altablagerung kommt es bis zum heutigen Tage zur Bildung von Faulgasen (Methan und Schwefelwasserstoff). Ein Ende der Faulgasbildung ist nicht voraussagbar, da der Gehalt an organischer Substanz in der Altablagerung nicht bekannt ist.

Im Bereich oberhalb des Grundwasserspiegels herrschen aerobe Verhältnisse. Mechanische Eingriffe in das System wassergesättigter Boden - Bodenluft - Grundwasser führen zur Freisetzung der Faulgase. Bei Bohrungen zur Erkundung der Altablagerung wurden sporadisch Faulgasaustritte festgestellt.

Weiterhin wurde in Tiefen unter 0,5 m unter Geländeoberkante in dem Bohrgut zum Teil gegenüber den Handlungsempfehlung für den Umgang mit kontaminierten Böden im Land Sachsen-Anhalt vom 30. Juni 1992 vorgeschlagenen Prüfwerten für die Nutzung: Haus- und Kleingärten erhöhte Werte bei Blei, Cadmium, Kupfer und Zink analysiert.

Zur Abgrenzung der Lage der ehemaligen Tongrube wurde deren Böschungsoberkante erkundet. Die Migrationsgrenzen einer möglichen Ausbreitung der Faulgase über die Böschungskante in die angrenzenden Flächen wurde abgeschätzt.

Der im Bebauungsplan liegende Teil der Altablagerung einschließlich der Migrationsgrenze wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Das bedeutet, dass einer Wohnbebauung auf der gekennzeichneten Fläche, wie sie liegt und steht, nicht zugestimmt werden kann.

Mit der Aufstellung der Planung sowie im Rahmen der Abwägung entgegenstehender Belange muss es zuvörderst Pflicht der Stadt sein, Gesundheitsgefährdungen der Bevölkerung des Plangebietes zu vermeiden. Diese könnten aus der Beschaffenheit des Bodens drohen.

Eine neue Wohnbebauung würde eine vollständige Sanierung voraussetzen (z. B. durch Bodenaushub): Die Sanierung müsste im Auftrag der Grundstückseigentümer erfolgen. Nach der Sanierung wäre der Nachweis der Eignung für eine Wohnbebauung zu erbringen. Regelungen zur Sicherung der Sanierung und die Schaffung von Baurecht wären über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt möglich.

Die ausgewiesene Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergärten ist möglich. Es ist aber darauf zu achten, dass keine Grabungen, die das Maß der üblichen Gartenarbeit überschreiten, vorgenommen werden, da sonst unkontrolliert Faulgase austreten können.

Weitere Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.6.2 Baudenkmale

Die Baudenkmale Habichtsfang Nr. 13 und Gartenstraße 18 sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.6.3 Hinweise

Auch für nicht zur Erhaltung festgesetzte Bäume gilt im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Halle.

In den Randbereichen der ehemaligen Tongrube ist eine Bebauung nur nach einem Baugrundgutachten zur Standsicherheit zu empfehlen, da aufgrund der großen Tiefe der Tongrube und der ehemals steilen Böschungen Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Im Plangebiet betrifft dies das Grundstück Habichtsfang Nr. 17. Deshalb ist die überbaubare Grundstücksfläche in dem Bereich auf das vorhandene Wohngebäude beschränkt.

Der Hinweis zu den Bereichen in denen es zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 kommt, ist mit Beiplan auf der Planzeichnung angebracht (s. Punkt 6.4.1).

Am westlichen Ende des Habichtsfanges befindet sich ein ehemaliger Wasserableitungstollen im Festgestein in geringer Tiefe. Dieser Stollen liegt unter der Straßenfläche, dem Parkplatz und dem umgebenden Straßenbegleitgrün. Wohngebäude stehen im Bereich des Plangebietes nicht auf dem Stollen. Durch das Bergamt wird eingeschätzt, dass es im betreffenden Bereich nur zu Restsetzungen kommen kann. Das Einleiten besonderer Maßnahmen wegen des umgegangenen Bergbaues ist nicht erforderlich. Sollten jedoch im Bereich des Stollens baulich Arbeiten geplant werden, ist zu empfehlen, den Stollen zu verwahren.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG ist für das vorliegende Plangebiet keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen notwendig, da die Vorhaben bereits vor Aufstellung des B-Planes zulässig waren.

8 Stadttechnische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

8.1.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Größere Erhöhungen des Bedarfs sind nicht zu erwarten, da es sich um ein im Wesentlichen bebautes Gebiet handelt, wo nur noch wenige freie Baufelder zur Verfügung stehen und die Wohnungsanzahl entsprechend dem jetzigen Bestand mit maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 5 Wohnungen je Wohngebäude für das Teilgebiet 10 festgeschrieben worden ist.

8.1.2 Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 48 m³/h (13,3 l/s) Löschwasser für Reine und Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen bereitzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgt.

8.2 Entwässerung

8.2.1 Schmutzwasser

Wegen der geringen möglichen Zunahme der Einwohner im Plangebiet (siehe Pkt. 8.1.1) ist auch nicht mit einer wesentlichen Steigung des Schmutzwasseranfalls zu rechnen. Mit der Realisierung des Mischwasserkanals Richtung Halle-Neustadt (siehe Punkt 4.5.1) ist die Schmutzwasserableitung gesichert. Das vorhandene Netz im Plangebiet ist für die Schmutzwasserableitung ausreichend dimensioniert. In allen Straßen ist eine entsprechende Kanalisation verlegt.

8.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser der vorhandenen Verkehrsflächen wird in das vorhandene Netz eingeleitet. Eine Zunahme der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen, deshalb wird es nicht zu einer Erhöhung des Regenwasseranfalls kommen. Das vorhandene Mischwasserkanalnetz des Plangebietes ist auf die vorhandene Bebauungsstruktur mit der daraus resultierenden geringen Versiegelung der Grundstücke ausgelegt. Bei einer Erhöhung des Versiegelungsgrades ist die Ableitung des gesamten anfallenden Regenwassers von den Privatgrundstücken nicht mehr möglich. Deshalb wurden die Grundflächenzahlen auch nur in der Größenordnung der vorhandenen Bebauung festgesetzt (siehe auch Punkt 6.1.2).

Durch eine möglichst hohen Versickerungsrate für Regenwasser auf den privaten Grundstücken sollte eine weitgehende Anpassung an den natürlichen Wasserhaushalt erfolgen. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet schränken eine gezielte und schadlose Versickerung jedoch teilweise ein. Sollte diese (erlaubnispflichtige) Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich sein, ist das Regenwasser (gedrosselt) in das Mischwassernetz einzuleiten.

8.3 Energieversorgung

8.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz. Die vorhandenen Trafos sind in der Planzeichnung festgesetzt. Der Trafo im Bereich des Grundstückes Gartenstadtstraße 32a muss durch die Energieversorgung erneuert werden. Da das Grundstück inzwischen bebaut ist, soll der Trafo im öffentlichen Raum im Bereich der gegenüberliegenden platzartigen Erweiterung neu errichtet werden und wird damit am jetzigen Standort nicht festgesetzt.

Die Errichtung weiterer Trafostationen ist bei Bedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da alle Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2, zu der Trafos gehören, nicht von der textlichen Festsetzung 3.2.3 betroffen sind.

8.3.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz. Die vorhandene Gasreglerstation im Habichtsfang / Ecke Marderweg ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Mit größeren Bedarfssteigerungen ist nicht zu rechnen, da das Gebiet im Wesentlichen bebaut ist (siehe Pkt. 8.1.1). Deshalb kann auch die zu erwartende Neubebauung über das vorhandene Netz abgesichert werden.

8.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Entsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Container zu nutzen und auf dem Grundstück unterzubringen. Eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke ist für die Flächen östlich der Tulpenstraße und im Teilgebiet 7 bei den privaten Erschließungslösungen nicht gegeben. Müllsammelplätze können jedoch angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Eine Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Wertstoffsammelplätze sind entsprechend dem Bedarf im öffentlichen Straßenraum eingeordnet (z. B. Marderweg). Da es sich um bestehende Containerstellplätze auf öffentlichen Flächen handelt, die erhalten bleiben, ist eine Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht erforderlich. Eine entsprechende Einfassung (z.B. Palisaden) bzw. Eingrünung ist in der Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dieser Einordnung insgesamt nicht entgegen, da Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen sind.

9 Flächenbilanz

Der Bereich des Bearbeitungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 105 umfasst eine Fläche von ca. 28,58 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

9.1 Bauflächen

Wohnbauflächen 23,69 ha

9.2 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen		3,92 ha	
davon	Straßenbegleitgrün		0,10 ha
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02 ha	

9.3 Grünflächen

öffentliche Grünflächen		0,36 ha	
Private Grünflächen		0,56 ha	
davon	Eigentumsgärten		0,38 ha
	Dauerkleingärten		0,18 ha

9.4 Wasserfläche

Graben 0,03 ha

9.5 Versorgungsfläche

Trafo 0,02 ha

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht notwendig. Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke im Teilgebiet 7 und Försterei Habichtsfang sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

10.2.1 Bau des Weges zur Heide in Verlängerung Immenweg

- Wegebau ca. 14 TDM

10.2.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

- Habichtsfang ca. 43 TDM
- Gartenstadtstraße ca. 46 TDM

10.2.3 Mischverkehrsfläche Marderweg

- Wegebau ca. 45 TDM

10.2.4 Umgestaltung Parkplatz Habichtsfang

- Abbruch, Umgestaltung, Bepflanzung ca. 8 TDM

10.2.5 Zuständigkeiten

In die Zuständigkeit der Stadt fallen folgende Maßnahmen:

- Pkt. 10.2.1 bis 10.2.4

Für die Maßnahmen 10.2.2 und 10.2.3 ist mit einer Kostenumlegung auf die Anlieger zu rechnen.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich nicht, da im vorliegenden Fall gemäß § 1 a BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG kein Eingriff erfolgt.

Von Anwohnern geäußerte Bedenken bezüglich möglicher negativer Auswirkungen weiterer Bauvorhaben, insbesondere des Baus von Tiefgaragen auf den Grundwasserhaushalt, können ausgeräumt werden, da zusätzliche Baukörper bezogen auf das gesamte Baugebiet nur in beschränkter Größenordnung und vorwiegend in punktuell ergänzender Weise errichtet

werden können. Auf diese Weise ist nicht mit nennenswerten Auswirkungen auf die Grundwassersituation zu rechnen.

11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils

Negative städtebauliche Impulse für die Gesamtstadt sind durch die Planung nicht gegeben, da die Auswirkungen auf die Gesamtheit wegen der geringen Größe und Wirksamkeit völlig untergeordnet sind.

Durch die Möglichkeit des Baues von Wohnungen, kann es zu einer Zunahme der Bevölkerung im Ortsteil kommen, die aber wegen der Begrenzung der Wohnungsanzahl je Gebäude und der wenigen zur Verfügung stehenden potentiellen Bauflächen gering sein wird. Der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann in der Ortslage Nietleben oder in Halle-Neustadt abgedeckt werden.

Durch die konsequente Freihaltung der Randbereiche zur Dölauer Heide von weiterer Bebauung werden städtebaulich Akzente zur Sicherung dieses wichtigen Bereiches gesetzt.

11.3 Ortsbild

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, Hausform, Wohnungsanzahl, Gebäudelänge und zur Grundstückseinfriedung wird das Ortsbild in seiner positiven Wirkung erhalten und dem Anspruch auf den Erhalt des Gartenstadtcharakters mit seiner hohen Wohnqualität Rechnung getragen.

11.4 Verkehr

Durch die Bebauung des Gebietes wird Verkehr erzeugt, der zusätzlich das vorhandene schmale Straßennetz belastet. Wegen der Beschränkung der Wohnungsanzahl, die Begrenzung der Baufelder und die wenigen potentiellen Bauplätze sowie den konsequenten Ausschluß verkehrsintensiver Anlagen wird sich die Zunahme in engen Grenzen halten. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Wohnqualität der Umgebung zu erwarten.

11.5 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Mit dem Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur weiteren geordneten Bebauung bisher nicht für Wohnzwecke genutzter Grundstücke mit Wohngebäuden geschaffen. Damit wird einem Anliegen der Bevölkerung im Plangebiet entsprochen. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen die Qualität und der hohe Wohnwert des Gebietes gesichert und ein „Zubauen“ mit all seinen negativen Auswirkungen verhindert. Damit wird einem weiteren Anliegen der Bewohner des Plangebietes Rechnung getragen. Für Teilflächen werden kostengünstige Erschließungssysteme vorgeschlagen, die die Allgemeinheit nicht belasten.

Mit der weitestgehenden Vermeidung von Eingriffen in Privatgrundstücke durch den Verzicht auf öffentliche Erschließungen im Teilgebiet 7 erübrigen sich Maßnahmen der Grundstücksneuordnung und die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgegebenen Möglichkeiten zur Erweiterung der Bebauung bleibt den Grundstücksbesitzern überlassen.

11.6 Wirtschaft

Nach Schließung der Autowerkstatt ist es nicht mehr erforderlich, dieser Nutzung eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort einzuräumen. Mit den im Rahmen der Überarbeitung getroffenen Festsetzungen ergeben sich ebenfalls (dem Gebietscharakter entsprechende begrenzte) Möglichkeiten für eine Umnutzung der Gebäude.

Damit werden die berechtigten Schutzansprüche der Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Komplizierter gestaltet sich das Problem mit dem Fliesenlegerbetrieb in der Gartenstadtstraße Nr. 3. Dieser Handwerksbetrieb dient nicht der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes. Damit kann er auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Nach Rücksprache mit dem Betriebsbesitzer ist die Errichtung neuer Gebäude im Zusammenhang mit dem ausgeübten Handwerk nicht erforderlich und beabsichtigt. Der bestehende Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz und kann trotz der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes auch zukünftig in unveränderter Form fortgeführt werden.

Die Tätigkeit freier Berufe wird durch die Planung im Plangebiet in keiner Weise eingeschränkt.

11.7 Städtischer Haushalt

Die im Pkt. 10.2 aufgelisteten Kosten würden zu unterschiedlichen Zeitpunkten auf den städtischen Haushalt zukommen. Ein Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen kann nicht benannt werden.

11.8 Sonstige Planungsauswirkungen

Zwischen dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem genehmigten Flächennutzungsplan besteht im Ostteil des Plangebietes ein Widerspruch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück der Autowerkstatt und das sich westlich anschließende Grundstück (Flurstück 8/3) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten /Grabeland ausgewiesen. Hier soll der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan angepaßt werden.

Die Südseite des Habichtsfangs zwischen dem Graben und der Kleingartenanlage ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nach vorliegenden Untersuchungen (siehe Pkt. 6.6.1) ist dieser Bereich innerhalb des Plangebietes eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und für die eine Totalsanierung notwendig wäre. Deshalb ist dieser Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten ausgewiesen.

Auch hier ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.