

Stadt Halle (Saale)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127 Wohnbebauung An der Frohen Zukunft

Begründung



Halle (Saale), 16.02.2006

**Begründung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.127
Wohnbebauung An der Frohen Zukunft**

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation
4. Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Bestandsaufnahme
 - 5.1 Eigentumsverhältnisse
 - 5.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)
 - 5.3 Natur und Landschaft
 - 5.4 Verkehrliche Erschließung
 - 5.5 Stadttechnische Erschließung
6. Planungskonzept
 - 6.1 Städtebauliches Zielkonzept
 - 6.2 Grünordnerisches Zielkonzept
 - 6.3 Verkehrskonzept
7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen
 - 7.1 Art und Mass der Nutzung
 - 7.2 Verkehrserschließung
 - 7.3 Immissionsschutz
 - 7.4 Grünordnerische Festsetzungen
 - 7.5 Nachrichtliche Wiedergabe und Hinweise
8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
9. Stadttechnische Erschließung
10. Flächenbilanz
11. Planverwirklichung
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich
Anlage 2: Gestaltungsplan

Stand 03.04.2006

Stand 20.01.2006

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Grundstück liegt im Bereich einer Eigenheimsiedlung und wurde ursprünglich gewerblich genutzt. Dem entsprachen die dort vorhandenen Lagerschuppen und Garagen. Bedingt durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist eine Neunutzung der Flächen nur durch Behebung der groben städtebaulichen Missstände möglich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist das gesamte Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Den damit verbundenen städtebaulich-gestalterischen Anforderungen wurde das Plangebiet in seinem damaligen Zustand nicht gerecht. Es besteht demzufolge die Notwendigkeit, die Flächen städtebaulich im Rahmen eines Bebauungsplanes neu zu ordnen und damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Für die ehemals brach gelegenen Grundstücke hat der Investor Wilma Bauprojekte Berlin – Leipzig GmbH an die Stadt Halle (Saale) einen Antrag zur Errichtung von Eigenheimen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Zur Absicherung und Umsetzung des Vorhabens ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und der WILMA Bauprojekte GmbH geschlossen.

Ausgehend von der Zielstellung einer angemessenen Abrundung des vorhandenen Wohngebietes soll ein Standort für Eigenheime in verschiedenen Bauweisen zum Abschluss gebracht werden. Diese Größenordnung als innerstädtischer Standort dient der Deckung des gegenwärtig anstehenden Bedarfes an kostengünstigen und flächensparenden Individualbauten dienen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Halle (Saale).

Der Geltungsbereich des Wohngebietes An der Frohen Zukunft umfasst eine Fläche von 13.099 m² und wird begrenzt

- im Norden vom Flurstück 189/4
- im Osten durch die Einfamilienhausbebauung entlang der Straße An der Frohen Zukunft
- im Süden von der Straße Frohe Zukunft
- im Westen von privaten bzw. öffentlichen Flurstücken 4/35, 215, 4/38, 4/ 42

Das Bebauungsplangebiet umfasst in der Gemarkung Halle, Flur 8 die Flurstücke 214, 216, 217 vollständig und die Flurstücke 3/5 und 9/1 anteilig.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 2 ff BauGB aufgestellt.

Die Ausweisung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entspricht der beabsichtigten Nutzung. Somit steht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan nicht entgegen. Andere übergeordnete Planungen, die das Gebiet betreffen sind derzeit nicht bekannt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde durchgeführt. Anregungen zur Planung sind nicht vorgebracht worden.

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Es wurde festgestellt, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Größen- und Leistungswerte für die in der Nr.18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben nicht erreicht werden. Daher besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher ebenfalls nicht vorzunehmen.

5. BESTANDSAUFNAHME

5.1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücksflächen befinden sich bis auf das öffentliche Straßenflurstück 9/1 und das städtische Flurstück 3/5 in Privateigentum des Investors. Es ist seitens der Kommune vorgesehen, das Flurstück 3/5 als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu widmen.

5.2 BAUBESTAND (AKTUELLE NUTZUNG)

Die Umgebung des Plangebiets ist gekennzeichnet von Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise.

Während die Südseite der Straße Frohe Zukunft von älteren zweigeschossigen Reihenhäusern geprägt ist, sind für die nördlich und östlich anschließenden Siedlungsteile Einfamilienhäuser charakteristisch. Im Westen schließen sich private und städtische Flächen an, wobei die Hauptnutzung Schule ortsbestimmend ist.

Das Plangebiet selbst ist mittlerweile von der ehemaligen Gewerbebrache befreit, auf deren Fläche eine Vielzahl von Lagerschuppen und Garagen aufstanden. Neben diesen zum Teil stark auffälligen Gebäuden waren noch diverse Reste weiterer bereits teilweise abgerissener Bauten wie Fundamente und sonstige befestigte Flächen vorhanden. Die ehemaligen Gewerbebauten sind mit der Neubebauung weitestgehend entfernt und werden je nach Baufortschritt dem neuen Wohngebiet weichen. Die unbefestigten Grundstücksflächen in der Mitte des Plangebietes und entlang der Straße Frohe Zukunft beinhalten einen zum Teil größeren Baumbestand, welcher mittlerweile in das Vorhaben integriert ist bzw. durch Kompensationsmaßnahmen ersetzt wird.

5.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Schutzgut Boden

Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist als eben zu bezeichnen bis auf eine ca. 2-3 m hohe Böschung, welche parallel zur Straße Frohe Zukunft in etwa 10 m Abstand zu dieser verläuft. Es ist ein leichter Anstieg von Ost nach West und Nord nach Süd zu verzeichnen von ca. 1 – 3 % Hangneigung. Die Höhenbezugspunkte liegen auf der unteren Fläche zwischen ca. 111 m ü. HN und 113 m ü. HN. Oberhalb der Böschung werden Höhen von ca. rd. 114 bis 116 m ü. HN erreicht. Hier gleicht sich das Geländeniveau an die vorhandene Straßenlage an.

Geologie, Bodeneigenschaften

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Quartär zuzurechnen mit saalezeitlichem Geschiebemergel.

Naturräumlich wird das Plangebiet als Ebenen-Flachhanggefüge des Hochplateaus auf dem Halleschen Plateau (sandlößbestimmt) bzw. der Peissener Platte geführt.

Es wurden Baugrunduntersuchungen durch das Baugrundbüro Dr. Frauendorf vorgenommen (Prüfbericht v. 08.11.2002).

Es werden natürliche Bodenschichtungen pleistozäner Bildungen (glazifluviale Sande und Geschiebemergel) erwartet, welche unterlagert sind von tertiären Sedimenten. In die tertiären Sedimente ist verbreitet Braunkohle eingelagert. Im Betrachtungsgebiet war die Braunkohle abbauwürdig.

Bei den Baugrunduntersuchungen wurde Folgendes zur Baugrundsituation festgestellt:

Unter einer ca. 1 m mächtigen Auffüllung sind die folgenden Böden überwiegend natürlich abgelagert, bereichsweise jedoch durch bergbauliche Vorbelastung in ihrer natürlichen Lagerung gestört. Die ungestörten glazifluvialen Sande weisen überwiegend mitteldichte Lagerung auf, wobei die Lagerungsdichte insgesamt im unteren Bereich dieser Dichtekategorie angesiedelt ist.

Es ist nur mit einer bedingten Versickerungsfähigkeit des Bodens auf Grund der Anwesenheit von bindigem Material im Untergrund zu rechnen.

Als Bodengesellschaften sind geringwertige und schlechte Böden (≤ 40) zu verzeichnen.

In der Bodenkarte des GLA sind folgende Angaben fixiert, die sich jedoch auf die ursprünglich vorhandenen Bodenverhältnisse beziehen:

- Nördliche Hälfte des Plangebietes: Tschernosem, selten Braunerde-Tschernosem aus Löß, lokal tiefsand-, tieflehm- oder tiefgesteinsunterlagert
- Südliche westliche Hälfte des Plangebietes: Tschernosem aus Löß und Sandlöß über Geschiebemergel
- Östliche südliche Hälfte: Braunerde-Tschernosem aus Lößsand und Sandlöß über Geschiebelehm und -mergel

Bergbau

Aus der eingeholten Stellungnahme des Bergamtes Halle/S. ist zu entnehmen, dass der Braunkohlebergbau zwischen 1895 und 1905 im Tiefbau erfolgte, wobei Abteufen von 20 – 25 m angegeben sind. Nach o.g. Stellungnahme kann davon ausgegangen werden, dass großflächige Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus weitgehend abgeklungen sind. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist aufgrund des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen. Wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen können diese ungleichmäßig verlaufen.

Die Abbaukante befindet sich unter dem Baufeld WA1 parallel zur Straße Frohe Zukunft verlaufend. Durch das Absenken der über den Abbaufeldern befindlichen Bodenschichten treten in diesem Bereich starke Störungen des natürlichen Bodenverbandes auf (z.B. Zerrungen / Verwerfungen), die zu Verdichtungs- und Auflockerungszonen im Boden führen.

Das Auftreten lokaler Tagesbrüche als Folge des Zubruchgehens evtl. noch vorhandener Grubenbaue kann ebenfalls nicht völlig ausgeschlossen werden. Es werden mögliche Tagesbrüche einen Durchmesser von 2 – 3 m nicht überschreiten. Demzufolge sind für die geplanten Baulichkeiten Sicherungsmaßnahmen zu treffen, welche in Baugrunduntersuchungen im Vorfeld zu fixieren sind. Die betroffenen Flächen sind im Planteil eingetragen.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und 6 BauGB)

Auf dem Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Bei den Bodenerkundungsarbeiten wurden nach visuell - taktile Bodenansprache keine organoleptischen Auffälligkeiten bzw. Prägung durch Umweltschadstoffe festgestellt.

Bewertung:

Bedingt durch die intensive Nutzung der Flächen für Gewerbe und Bergbau sind die Kriterien Naturnähe und Seltenheit des vorhandenen Schutzgutes Boden als von geringer Bedeutung einzuschätzen. Die physiko-chemische Filterfunktion des Schutzgutes Boden wird

in Erweiterung des vorliegenden Baugrundgutachtens (Stand vom 19.03.03) vom Gutachter Dr. M. Frauenhofer wie folgt beschrieben:

a) Südliches Viertel des Baubereiches: In diesem Bereich stehen ab OKG (ca. 112 m HN) bis in eine Teufe von ca. 107 m HN schwach bis stark schluffige Feinsande an. Diese Böden weisen bei der gegebenen Überdeckung des Grundwassers von >2,50 m nach den Kriterien des Arb.-Bl. W 101 des DVGW-Regelwerkes eine gute Filterfähigkeit bzw. Reinigungs- und Schutzwirkung für Fremd- und Schadstoffe auf.

b) übrige (mittlere und nördliche) Dreiviertel des Baubereiches: In diesem Bereich stehen fast ausschließlich bindige Böden an. Diese weisen generell eine (sehr) gute Schutzwirkung für Grundwasser auf. Die Schutzwirkung beruht dabei weniger auf der Filterfunktion als vielmehr auf der abdichtenden Wirkung dieser schwer durchlässigen Böden

Damit ist die physiko-chemische Filterfunktion des Schutzgutes Boden generell als gut einzuschätzen. Eine Erosionsgefährdung liegt nur auf den vegetationslosen Flächen im Nordteil des Planungsgebiets vor. Das Biotopentwicklungspotential weist eine gewisse größere Wertigkeit auf, da über den Zeitraum der Nichtanwesenheit von Menschen der Oberboden sich in den Bereichen mit größerem Baumbestand in Teilen erholen konnte und somit heute wieder bessere Biotopentwicklungsbedingungen bietet.

Schutzgut Wasser

Bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden ebenfalls die hydrologischen Verhältnisse mit aufgenommen. Dabei wurde freies Bodenwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Geländemorphologie zwischen 4,3 und 8,9 m unter OKG angetroffen. Danach kann das Grundwasserniveau zum Erkundungszeitpunkt bei ca. 108,2 m HN angenommen werden. In Nässeperioden ist laut Stellungnahme des LAGB vom 22.09.03 mit einem Wasseranstieg zu rechnen der einen Bemessungspegel Grundwasser von $\leq 111,0$ m HN (HGW-Wasserstand) erwarten läßt. Dies bedeutet, daß insbesondere im nördlichen Bereich des Baugebietes das Grundwasser zeitweise bis nahe OKG aufsteigen kann. Demzufolge sind Kellerkonstruktionen druckwasserdicht auszuführen. Eine Drainung als Schutzmaßnahme vor Kellerdurchnässung reicht nicht aus. Entsprechend dem HGW-Wasserstand ist die Auftriebssicherheit und Dichtheit der Ingenieurbauwerke (insbesondere Rohrleitungen und Schachtbauwerke aller Art) und Gebäudekeller zu bemessen.

Sowohl die ursprüngliche bergbauliche Nutzung als auch die z.Z. noch vorhandene bauliche Nutzung mit relativ vielen stark befestigten Flächen stellen eine starke Störung des Schutzgutes Wasser dar.

Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aussagen zur Hochwassergefährdung sind nicht bekannt.

Bewertung:

Naturnähe und Naturbelassenheit sind durch die zurückliegende gewerbliche und bergbauliche Nutzung negativ einzuschätzen.

Bedingt durch die nutzungs-technischen Störungen aus Gewerbe und Bergbau ist die Empfindlichkeit gegenüber neuen Eingriffen nicht mehr gegeben, da die Störung bereits in einem Umfang stattgefunden hat, der durch die Neunutzung nicht überschritten wird. Eine Gefährdung durch den Altbestand liegt nicht vor. Allerdings sei vorsichtshalber darauf hingewiesen, dass bei der momentan brachliegenden Nutzung des Geländes ein illegales Ablagern von Abfällen / Müll nicht unterbunden werden kann und dieses in Zukunft schon eine gegenwärtig nicht einzuschätzende Gefahr darstellen wird.

Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt großklimatisch gesehen im Klimabezirk des Börde- und Mitteldeutschen Binnenklimas mit einem jährlichen durchschnittlichen Niederschlag von rd. 500 mm und einer mittleren Jahres-Lufttemperatur von ca. 9 ° C.

Bedingt durch die Lage inmitten des Stadtgebiets von Halle ist das Planungsgebiet im Vergleich zur umgebenden offenen Landschaft eher durch ein Stadtklima, d.h. durch geringere Niederschläge und höhere Temperaturen geprägt.

Im Planungsgebiet sind keine potentiellen Kaltluft- und Ventilationsbahnen und keine Wärmeinsel erkennbar. Bedingt durch die bisher relativ starke Durchgrünung ist der Planungsraum und seine Umgebung großräumig eher als Kaltluftentstehungsgebiet zu betrachten.

Bewertung

Da das Plangebiet sehr kleinflächig ist, besitzt es keine wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion und lufthygienische Bedeutung.

Schutzgut Arten und Biotope

Vorhandene Flora

Das Plangebiet liegt von seiner potentiellen natürlichen Vegetation im Gebiet der Eichen – Hainbuchenwälder mit der Spezifikation subkontinentaler Traubeneichen – Hainbuchenwald mit Winterlinde unter subkontinentalem Einfluss.

Floristisch ist das Gebiet einzustufen als verarmte Waldsteppenflora.

Da das Gebiet in zurückliegender Zeit sowohl zu bergbaulichen als auch zu gewerblichen und baulichen Zwecken genutzt wurde und wird, ist von der ursprünglichen Vegetation nichts mehr erhalten. Die derzeitige bauliche Situation mit diversen Gebäuden, befestigten Flächen und sonstigen umherstehende Bauteilen und Ablagerungen stellt bereits einen erheblichen Eingriff dar, der sich mit weiterer Zeitverzögerung verstärken kann, da illegale Ablagerungen (Gartenabfälle, Hausmüll) beständig vorgenommen werden.

Positiv zu bewerten ist der Baumbestand in Gebietsmitte, welcher sich in jüngerer Zeit entwickelt hat, da das Gewerbeanwesen nicht mehr genutzt wurde. Hier ist vorwiegend Wildwuchs der Arten *Acer*, *Betula* und *Tilia* zu verzeichnen. Diese Fläche kann als Ruderalfläche, allerdings weitgehend ohne Strauch- und Krautschichten bezeichnet werden. Lediglich Pionierpflanzen wie die Goldrute tragen teilweise zur Bildung einer Krautschicht bei. Gleichfalls von höherem ökologischen Wert ist die Altgehölzfläche entlang der vorhandenen Böschung an der Straße Frohe Zukunft. Die hier vorherrschenden Baumarten *Robinia* und *Ulmus* mit Unterwuchs *Hedera helix* sind kennzeichnend für karge Böden und Böschungsbewuchs als Pioniergehölz. Diese Fläche ist zweifellos schon wesentlich länger ohne Nutzung, d.h. ohne menschliche Eingriffe – entstanden vermutlich als Folge der Beendigung der bergbaulichen Tätigkeit.

Weiterer Einzelbaumbestand befindet sich entlang der Straße An der Frohen Zukunft und verstreut im Gelände. Hier sind ebenfalls die Arten *Acer*, *Robinia* und *Betula* vorherrschend.

Über eine Vorort-Aufnahme wurde der Baumbestand bewertet und die hochwertigen Gehölze zum Erhalt vorgeschlagen und in die Planung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um die Bäume Nr. 0 Linde, Nr. 30 Linde, Nr. 62 Kirsche und Nr. 101 Walnuss.

Es handelt sich demzufolge hier, als auch in der Umgebung des Plangebietes, um ein stark anthropogen geprägtes Gebiet mit langfristig entwickelter hemerophiler Fauna und Flora.

Der Bestand im weiteren Umfeld ist geprägt durch Siedlungsbebauung. Hier hat ebenfalls eine urbane Überformung durch die menschliche Existenz stattgefunden.

Aufgrund des stark anthropogen überformten Charakters des Gebietes ist vermutlich in den Pflanzengesellschaften nicht mit Arten der Roten Liste zu rechnen.

Vorhandene Fauna

Faunistische Untersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Aufgrund der ursprünglichen intensiven Nutzung des Plangebietes sowie deren Umgebung ist am Standort von keinen außergewöhnlichen Tierarten-Vorkommen bzw. Populationen auszugehen.

Es ist anzunehmen, dass auf Grund der langjährigen relativ ungestörten Entwicklung einiger Teilflächen und deren Struktur standorttypische Kleinsäuger (z.B. Igel) und siedlungstypische Vogelarten vorhanden sind.

Auf Grund des Fehlens von Gewässern / Feuchtstellen sind Vorkommen von Amphibien nicht anzunehmen.

Bewertung

Naturnähe und Naturbelassenheit sind auf Grund der bergbaulichen und gewerblichen Nutzung negativ zu bewerten. Lediglich die baumbestandenen Flächen in Gebietsmitte und entlang der Böschung an der Straße Frohe Zukunft weisen eine gewisse Höherwertigkeit auf, die aber in Gebietsmitte auf die Bäume begrenzt ist, da eine Strauch- und Krautschicht fehlt. Negativ zu bewerten sind Artenstruktur und -vielfalt. Bedingt durch die jahrzehntelange Störung des Naturraumpotentials ist von einer zeitfernen Wiederherstellbarkeit eines gewissen ökologischen Gleichgewichtes auszugehen, sofern der Mensch nicht verändernd eingreift.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Die Ausgangssituation ist wie folgt zu beschreiben und zu bewerten:

Das großräumige Landschaftsbild der umgebenden Siedlungslandschaft wird bei einer landschafts-ästhetischen Beurteilung für Flächen in Bezug auf Vielfalt im mittleren Bereich eingestuft.

Kriterium hierfür ist, dass dieser siedlungsgeprägte Freiraum gekennzeichnet ist sowohl durch Kleingärten als auch durch Bebauung aus den 20iger und 30iger Jahren.

Das Planungsgebiet wird überwiegend von flächiger Gewerbebrache geprägt. Diese Brachlandschaft drückt sich insbesondere in der Gestaltung und Nutzung der aufstehenden Gebäude aus, welche eine schwere Beeinträchtigung in Bezug auf das Ortsbild für die umgebende Siedlung darstellt. Die vorhandenen teilweise auch verfallenen Gewerbegebäude sind in ihrem Erscheinungsbild nur dem ursprünglichen Nutzungszweck untergeordnet und damit von keinem guten Erscheinungsbild gekennzeichnet. Negativ wirkt sich hier auch noch aus, dass die Gebäude zum größten Teil ungenutzt sind und damit teilweise schon massiv verfallen. Die gesamte vorhandene Nutzung stellt einen erheblichen Widerspruch zur benachbarten Siedlungsgestaltung dar, der sowohl in der eigentlichen Nutzung als auch im gegenwärtigen Bauzustand und nicht zuletzt auch in der unmaßstäblichen Größenordnung zu sehen ist. Große vegetationslose Freiflächen ohne erkennbare Nutzung verleiten lediglich zu unkontrollierten Ablagerungen aller Art.

Das Landschaftsbild wird durch die erkennbaren Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen in erheblichem Maße beeinträchtigt.

Die vorhandene Vegetation spielt nur insofern eine Rolle, als dass der flächige Gehölzbestand innerhalb des Siedlungsgebiets einmalig ist. Da er allerdings nicht nutzbar im Sinne eines Erholungspotentials ist (das Grundstück ist für die Allgemeinheit nicht begehbar), geht die besondere Bedeutung für das Wohngebiet verloren. Dies ist auch darin zu sehen, dass durch den Verwilderungseffekt die Bewohner diese Flächen eher zum Müllabladen als geeignet ansehen, als für die üblichen Nutzfunktionen von baumbestandenen Grünflächen. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholungseignung stellt die ungünstige Erschließung / Zugänglichkeit der Flächen dar, welche zwar vorhanden, aber lediglich auf die Versorgung der ursprünglich dort befindlichen Gewerbeobjekt ausgerichtet ist. Da aber umlaufende Wegeerschließungen vorhanden sind und die Flächengröße

des Plangebietes eine Erreichbarkeit der vorhandenen nachbarlichen Wohngebiete ohne notwendige Querungen angemessen ermöglicht, ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholungseignung auszugehen.

Flächen für Gemeinbedarf sind im Gebiet ebenfalls nicht gegeben. Merkzeichen im Sinne einer Identifizierungsmöglichkeit der Bewohner mit ihrem Gebiet gehen ebenfalls nicht von dem Planungsgebiet aus.

Im Sinne von fehlenden Orientierungsmöglichkeiten kann von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholungseignung ausgegangen werden. In Teilbereichen ist jedoch am Gebietsrand Gehölzbestand vorhanden (Robinienbestand An der Frohen Zukunft), der raumwirksam wird.

- Schutzgebiete / -objekte

Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Da das Planungsgebiet räumlich stark begrenzt ist und auch in unmittelbarer Umgebung keine Schutzobjekte bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen von zu schützenden Gebieten oder Objekten stattfinden.

- Schutzgut Mensch

Es sind keine für das Leben oder die Entwicklung von Menschen bedeutsamen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück vorhanden und werden auch nicht in der Umgebung berührt. Zur Zeit ist eine Gefahr für das Schutzgut Mensch aus einer möglichen Schadstoffbelastung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser, Boden) nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Emissionen wird nicht angenommen. Hierfür wird aber im Parallelverfahren eine separate gutachterliche Stellungnahmen eingeholt, deren Ergebnisse, wenn nötig in die Planung einfließen.

- Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Die aufstehenden Baulichkeiten stehen nicht unter Denkmalschutz. Schutzwürdige Objekte in der Nähe des Planungsgebiets sind nicht bekannt. Demzufolge gibt es diesbezüglich auch keine Betroffenheit.

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet lässt sich als anthropogen überformter Naturraum mit demzufolge zumeist in Ausprägung und Funktion beeinträchtigten Schutzgütern charakterisieren. Es enthält jedoch im Bereich des Schutzgutes Arten und Biotope, und Landschaftsbild Strukturen mit gewisser Bedeutung - wie der flächenhafte Gehölzbestand und die vorhandenen Einzelbäume. Im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz, als biotopvernetzende Elemente und als wesentlichen prägender Bestandteil des Landschaftsbildes besitzen diese Strukturen ein Entwicklungspotential.

5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist über die Dessauer Straße an das Straßenverkehrshauptnetz und damit an das überregionale Straßennetz (Autobahn A 14) angebunden. Die Entfernung zum Autobahnzubringer beträgt ca. 1200 m. Das Stadtzentrum ist in ca. 2 – 3 km zu erreichen.

Das Plangebiet ist über die Straße Frohe Zukunft und An der Frohen Zukunft an das städtische Straßennetz angebunden. Ursprünglich stellte die Straße An der Frohen Zukunft einen

Fahrweg in unzureichender Breite für einen Begegnungsfall und unzureichender Befestigung dar.

Im Baugebiet selbst existierten diverse private Erschließungswege und Flächen, welche zur ursprünglichen Nutzung des Geländes als Gewerbefläche gehörten und dieses verkehrstechnisch komplett erschlossen haben. Mit der Umsetzung der Planung findet eine verkehrsgerechte Neuordnung statt.

Über die Straßenbahnlinie 1 mit Endhaltestelle an der Ecke Dessauer Straße / Frohe Zukunft und die Bushaltestelle der Linie 25 am gleichen Standort in einer Entfernung von etwa 200 m ist das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

5.5 STADTTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Da das Gebiet bis vor wenigen Jahren noch gewerblich genutzt wurde, stellt die stadttechnische Erschließung kein Problem dar. Alle Versorgungsmedien sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen vorhanden. Anschlüsse an die Medien (Wasser, Energie und Gas etc.) sind jedoch entsprechend der notwendigen Kapazitäten zu verändern.

Das Abwasserentsorgungssystem ist als Mischsystem in der Straße Frohe Zukunft vorhanden, besitzt allerdings nur begrenzte Einleitkapazitäten, sodass zukünftig nur in gedrosselter Form in das kommunale Netz eingeleitet werden darf.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT

Städtebauliche Ziele sind:

- Beseitigung von städtebaulichen Missständen resultierend aus den brachliegenden Gewerbeflächen.
- Aufwertung des Baugebietes durch eine dem Standort und der Umgebung angemessene Bebauung und damit Ergänzung und Abrundung des städtischen Siedlungsbereiches.
- Errichtung von Eigenheimen in unterschiedlicher Bauweise entsprechend dem anstehenden Baubedarf.
- Nutzung vorhandener Erschließungskapazitäten für den innerstädtischen Eigenheimbau.
- Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes innerhalb des städtischen Siedlungsbereiches durch Neugestaltung eines Teiles der Straße An der Frohen Zukunft.

Anknüpfungspunkte für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sollen auch die Sachstände der vorhandenen gesicherten Erschließung (Straßen, ÖPNV, stadttechnische Medien) und der Baulückenschließung innerhalb des städtischen Siedlungsbereiches sein.

Entsprechend dem anstehenden Bedarf an zentrumsnahen kostengünstigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern soll eine Wohnbaufläche entwickelt werden, welche dem gegenwärtigen Bedürfnis nach flächensparender Bauweise entgegenkommt.

Mit der Bebauung wird in Kubatur, Traufhöhe und Stellung zum Straßenraum versucht, wesentliche Elemente der umgebenden Siedlungsstruktur aufzugreifen und fortzusetzen.

Entlang der Straße Frohe Zukunft wird straßenbegleitend eine Häuserzeile so errichtet, dass der vorhandene Höhenunterschied durch ein gartenseitiges Kellergeschoss aufgehoben wird. Gleichfalls in diese Böschung hinein werden die Garagen gestellt, welche im Kel-

lergeschoss als Abstellraum funktionieren. Die Lage der Gebäudezeile ist gebunden an die vorhandene Böschung, welche laut vorliegendem Baugrundgutachten einen Abbaurand einer ehemaligen Grube darstellt.

Entlang der Straße An der Frohen Zukunft sollen Doppelhäuser ebenfalls straßenbegleitend errichtet werden.

Innerhalb des Baugebietes ist angedacht, Einzelhäuser entlang einer mehrfach abgewinkelten Gebietsdurchfahrt zu gruppieren. Hier entspricht die Auflockerung der Bebauung im Gebietsinneren der umgebenden Siedlungsstruktur. Achssymmetrisch gegenüber der Zufahrt von der Straße An der Frohen Zukunft wird aus gestalterischen Gründen ein Doppelhaus angeordnet, was die umgebenden Einzelhäuser in der Kubatur überragt und damit dominiert.

Bei der Anordnung der Gebäude wird darauf geachtet, dass weitestgehend alle Grundstücke nach Süden, Osten oder Westen orientiert sind. Bei Nordgrundstücken lassen sich größere Grundstücksflächen bilden, welche das Besonnungsdefizit wettmachen.

Entgegen der sonst üblichen Begrenzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 - wird bei diesem Konzept eine GRZ von 0,3 bzw. 0,35 fixiert - um der relativ niedrigen Verdichtung im bestehenden Wohngebiet gerecht zu werden.

Damit ist von einem auch in der unmittelbaren Nachbarschaft typischen, hohen Grünanteil der Grundstücke auszugehen.

6.2 GRÜNORDNERISCHES ZIELKONZEPT

Gemäß § 7 NatSchG LSA ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan aufzustellen.

Bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass hochwertiger Gehölzbestand erhalten wird. Nach einer Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wurden 4 besonders schützenswerte Gehölze bestimmt, welche als zu erhaltener Baumbestand in die Planung eingeflossen sind. Der übrige Baumbestand lässt sich allerdings bei der vorgesehenen Planung nicht erhalten und muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs wird vorgeschlagen, den Straßenraum der innergebietslichen Straße bei der Neuordnung des Gebiets mittels Baumpflanzungen einen Alleecharakter zu geben.

Weitere punktuelle Baumpflanzungen werden im Gebietsinneren festgesetzt, welche den Straßenraum auflockern. Hierbei sind allerdings die zur Verfügung stehenden Standorte aufgrund der extrem verdichteten Leitungsführungen unter den Fahrbahnen und in den Vorgärten begrenzt.

Am Übergang zwischen dem Baugebiet und den angrenzenden Grundstücken im Westen bzw. entlang der geplanten Fußwegführung im Norden sind abrundende Heckenpflanzungen festgesetzt. Hierfür sind standorttypische einheimische Gehölze (Liguster) fixiert worden.

Des Weiteren ist mit Festsetzungen des Bebauungsplanes besonderer Wert auf eine äußerst sparsame Flächeninanspruchnahme gelegt worden. So wurde die Straßenverkehrsfläche durch Beschränkung der innergebietslichen Straßenprofile auf ein Minimum begrenzt. Außerdem wurde über die Festlegung der Beläge für befestigte Flächen aus wasserdurchlässigem Material und der Begrünung von rückwärtigen Gartenbereichen und Vorgärten dem Schutzgut Boden hinreichend Aufmerksamkeit gewidmet.

Darüber hinaus wurde bei der Gestaltung des Gesamtgebiets darauf geachtet, dass die durch die vorhandenen Hausgärten gebildete Grünachse aus der nördlich anschließenden nachbarlichen Bebauung aufgenommen und im Gebiet durch geeignete Maßnahmen fortgeführt wird. Diese wird, durch die von der Bebauung freigehaltenen großzügigen privaten Gartenbereiche entlang der westlichen Plangebietsgrenze und in der Gebietsmitte durch das Zusammenlegen der rückwärtigen Gartenbereiche sich gegenüberstehender Häuserzeilen durch das Plangebiet fortgeführt und auch dementsprechend mit Wegebeziehungen ergänzt.

6.3 VERKEHRSKONZEPT

Allgemein gilt: Für die bauliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsstandortes ist die vorhandene Verkehrserschließung nicht ausreichend. Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (benachbarte Straßenbahndehaltestelle, Bushaltestelle) sind vorhanden.

Die Straße Frohe Zukunft wurde nur mit dem zu verändernden Fußweg mit in die Bauleitplanung einbezogen. Die Fahrbahn an sich wird von dem Vorhaben bis auf die Anschlussarbeiten am Leitungsbestand nicht berührt.

Der im Geltungsbereich liegende Teil der Straße An der Frohen Zukunft soll als Mischverkehrsfläche so gestaltet und ausgebaut werden, dass eine Fahrbahnverbreiterung dieser vorhandenen Verkehrsfläche auf 4,75 m stattfindet. Damit ist der kleinste Begegnungsfall LKW – PKW abgesichert bei Wahrung einer minimalen Flächeninanspruchnahme. Beidseitig der Fahrbahn wird dem Straßenflurstück ein anbaufreier Streifen von 50 cm zugeschlagen. Gleichfalls neugestaltet werden soll die Anbindung der Straße An der Frohen Zukunft an die Straße Frohe Zukunft.

Das Gebietsinnere wird über eine neu zu errichtende Anliegerstraße im Mischverkehrssystem erschlossen. Die geplante Straßenanlage im Gebietsinneren wurde auf ein technisch erforderliches Minimum reduziert. Mit einer Breite von 4,75 m wird der kleinste Begegnungsfall LKW – PKW bei dementsprechend langsamem Fahren angenommen. Beidseitig der Fahrbahn wird dem Straßenflurstück ein anbaufreier Streifen von 50 cm zugeschlagen.

Im Bereich der Straßenbeleuchtung wird dieser anbaufreie Streifen in Richtung Privatgrundstücke punktuell auf 80 cm verbreitert.

Diese Straße nebst dem Straßenflurstück soll durch die Stadt Halle (Saale) nach Fertigstellung übernommen werden.

Die straßenbegleitenden Bäume werden auf den angrenzenden Privatparzellen gepflanzt, da die stadttechnische Leitungsdichte incl. der notwendigen Schutzabstände dies bedingt.

Pro Grundstück wird angestrebt, zusätzlich zur Garage je einen Stellplatz auszuweisen. Darüber hinaus werden 3 Stellplätze als Besucherstellplätze entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße angeordnet.

Das vorhandene Fußwegenetz soll in das geplante Wohngebiet aufgenommen und durch eine begonnene Wegeföhrung im Norden des Baugebietes perspektivisch in das übergeordnete Rad- und Fußwegnetz eingebunden werden.

7 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART UND MASS DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird entsprechend der Bebauung im Umfeld als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um bei einem relativ hohen Schutzgrad dieser Kategorie mögliche störende Nutzungen auszuschließen sind die gem. § 4 Abs. 2. Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen generell ausgeschlossen worden.

Die einzelnen Gebäudestandorte werden über die Baugrenzen und Baulinien festgelegt, die sich einerseits mit einer Vorgartenzone am vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßennetz orientieren, andererseits aber so geschnitten sind, dass Gartenbereiche jeweils aneinander stoßen und größere Grünhöfe entstehen. Mit der Ausweisung von Baulinien entlang der Erschließungsstraßen mit Maßangabe lt. Planeintrag wird ein Straßenraum gebildet, der sowohl der gestalterischen Kleinteiligkeit als auch dem hygienischen Aspekt einer optimalen Besonnung Rechnung trägt.

Innerhalb der Baufelder sollen mit Ausnahme der Baufelder WA1 und WA2 an den bestehenden Straßen An der Frohen Zukunft und Frohe Zukunft, wo Hausgruppen bzw. Doppelhäuser festgesetzt sind, nur Einzelhäuser entstehen. Eine Ausnahme stellt ebenfalls ein Doppelhaus in der Gebietsmitte dar, welches achssymmetrisch in die Zufahrtsstraße gesetzt wurde und mit WA 4 gekennzeichnet wurde. Zugleich werden an besagter Stelle die entstehenden Grundstückstiefen sinnvoller ausgenutzt.

Die Hausgruppenausweisung im Baufeld 1 bewirkt einen Schutz vor Lärmeintrag ins Baugebiet seitens der Straße Frohe Zukunft. Gleiche Funktion hat die Ausweisung der Doppelhäuser mit Garagenverbinder entlang der Straßen Frohe Zukunft und An der Frohen Zukunft.

Die Einzel- und Doppelhäuser bilden die geeignete Hausform im Übergang zur bestehenden Siedlung.

Die auf 0,3 bzw. 0,35 festgesetzten Grundflächenzahlen tragen zu einer offenen und angemessen verdichteten Siedlungsstruktur bei und sind an planungsrechtlich zulässigen Werten in der näheren Umgebung orientiert.

Mit den festgesetzten zwei Vollgeschossen soll erreicht werden, dass sich das Baugebiet höhenmäßig in die Siedlung der unmittelbaren Nachbarschaft einfügt.

Eine Ausnahme hier stellt die zugelassene 3-Geschossigkeit im Baufeld WA1 dar, welche in der vorhandenen starken Böschung begründet ist, die baulich überwunden werden muß (KG steht einseitig vollständig aus dem Gelände).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raum zulässig. Dadurch soll eine Überbauung in den Gartenbereichen begrenzt werden. Um der Siedlung einen aufgelockerten und durchgrünerten Charakter zu verleihen, sind darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen worden. Lediglich die der Ver- und Entsorgung dienenden Baulichkeiten nach § 14 Abs. 2 BauNVO wurden zugelassen, um

einen Spielraum für mögliche technisch notwendige Änderung in der Erschließung zu haben.

Innerhalb der Festsetzungen wird die Möglichkeit gegeben, die Wohnhäuser über Garagen baulich zu verbinden, unabhängig von der Abstandsflächenregelung. Somit wird die Organisation von Kettenhäusern möglich, welche zugleich eine wirksame Vorkehrung gegen den Schalleintrag seitens der öffentlichen Straßen darstellen (passiver Schallschutz).

Garagen sind ebenfalls unter Hinsicht auf den gewollten Zwecke einer starken Gebiet-durchgrünung außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Standorten zulässig.

Aus gestalterischen Gründen wurde die Lage der Garagen zur Erschließungsstraße reglementiert um somit den Zwang der Baulinie aufzuheben und zugleich bei Wahrung einer notwendigen Gleichheit einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage zu gewährleisten

7.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Entlang der Straße An der Frohen Zukunft wird über eine Straßenbegrenzungslinie die Baulandgrenze zu Lasten der Privatflächen so verschoben, dass ein Straßenquerschnitt von 4,75 m Breite plus anbaufreien Streifen für den kleinsten Begegnungsfall PKW-LKW gegeben ist. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche gestaltet.

Im Gebietsinneren wird eine 4,75 m breite Verkehrsfläche im Mischverkehrssystem (Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die geplante Straßenanlage im Gebietsinneren wurde auf ein technisch erforderliches Minimum reduziert, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Wegen seiner Geringfügigkeit wurde auf das Einzeichnen einer punktförmigen Verbreiterung in Richtung Privatgrundstücke um 30 cm im Bereich der Straßenbeleuchtungsmasten verzichtet.

Die Verlängerung des vorhandenen Fußwegenetzes wird über die Kennzeichnung einer Wegefläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich abgesichert.

Im Baugebiet selbst werden 3 öffentlichen Stellplätze ausgewiesen und mit Kennzeichnung der Zweckbestimmung für öffentliche Parkfläche abgesichert.

7.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Über eine Schallimmissionsprognose (Schallimmissionsplan der Stadt Halle – Prognose 2010) wird nachgewiesen, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Bei Überschreitungen werden angemessene Festsetzungen getroffen.

1. Abwägungsgrundlagen zur Berücksichtigung des Schallschutzes

Der Schallschutz ist als Belang der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) von wesentlicher Bedeutung und als solcher in die Abwägung einzustellen.

Er genießt jedoch gegenüber den anderen Belangen keinen absoluten Vorrang. Vielmehr ist in der Abwägung auf eine hinreichende Berücksichtigung des Schallschutzes abzustellen. (vgl. Bsp. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 5. Aufl., §1, RN 76a).

Zur Konkretisierung dieser Anforderung können bestehende Normen (v. a. die DIN 18005 mit den beigegebenen Orientierungswerten) und Rechtsverordnungen (für den konkret im Bebauungsplan maßgebenden Verkehrslärm v. a. die 16. BImSchV) als Anhaltspunkte herangezogen werden, sie sind jedoch für die Bauleitplanung nicht verbindlich (BVerwG; ZfBR 1987, 290 u. ZfBR 1989, 127).

Vielmehr kommt es darauf an, das zur hinreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes die Zumutbarkeitsgrenze der Immissionsbelastung im Sinne des § 15 BauNVO nach der konkreten Schutzwürdigkeit und Schützbedürftigkeit der im Baugebiet zulässigen Vorhaben zu definieren. (BVerwG 29.04.88, AZ. 7C33.87)

Aus § 15 BauNVO geht hervor, dass das einzelne (Bau-) Vorhaben unzulässig wird, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Für die Definition der zumutbaren Belastung sind auch die faktischen und plangegebenen Immissionsvorbelastungen maßgeblich, d. h. die Zumutbarkeitsschwelle wird in bereits lärmvorbelasteten Gebieten regelmäßig höher anzusetzen sein. Dabei soll eine Verschlechterung der Ausgangssituation vermieden werden; eine Verbesserung wird angestrebt. Auch für die Zulassung von Neubauvorhaben durch einen Bebauungsplan genießt der Immissionsschutz aber keinen „automatischen“ Vorrang in der Abwägung und kann Einschränkungen erfahren. (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 8. Auflage, § 1 RN 40.3 ff).

2. Belastungssituation / Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127

Für das Gebiet gelten die nachfolgenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

	tags	nachts
Orientierungswerte in dB (A)	55	45

Gegenübergestellte Werte der aktuellen Schallimmissionsprognose der Stadt Halle für das Jahr 2010:

Nähe der Str. Frohe Zukunft	60 – 65	50 – 55
Nähe der Str. An der Frohen Zukunft	55 – 60	45 – 50

Hieraus ergibt sich folgende Feststellung:

Für die Straße „An der Frohen Zukunft“ ist eine nicht erhebliche Überschreitung im Bereich von < 5 dB zu verzeichnen. Während für die Häuser 1 bis 7 An der Straße „Frohe Zukunft“ > 5 dB eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen ist.

Gegenüber dem Verkehrslärm spielt der Gewerbelärm nur eine sehr untergeordnete Rolle, so dass auf eine Prognoserechnung verzichtet wurde.

3. Abwägung zur Berücksichtigung des Schallschutzes

Bei dem Planungsbereich handelt es sich insgesamt um ein gewachsenes Baugebiet. Für die Häuser 1 bis 7 als straßenbegleitende Bebauung an der erschlossenen Straße Frohe Zukunft wurde bereits die Baugenehmigung erteilt. Die Häuser bestehen aus einer Dreiergruppe von Reihen- und zwei sich daneben befindlichen Doppelhäusern, die jeweils durch zwischengebaute Garagen verkettet sind.

Durch diese Bebauung, die ebenso mit der straßenbegleitenden Bebauung der Häuser 8 bis 13 an der Straße An der Frohen Zukunft fortgesetzt wird, werden Lärmbelastungen für den inneren Bereich (der mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist) weitgehend vermieden.

Durch die vorgesehene Art der Bebauung scheidet ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen aus. In den nachfolgend dargestellten Überlegungen zur Zumutbarkeit von Lärmimmissionen und damit dem bauleitplanerischen Verbesserungsgebot zu entsprechen, wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

4. Zumutbarkeit von Lärmimmissionen und Schutzvorkehrungen

Die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen kann im vorliegenden Planungsfall nur unter dem Gesichtspunkt beurteilt werden, dass Zumutbarkeitsgrenzen für die Belastung neuer Bebauung in einem bereits vorbelasteten Gebiet zu finden sind. Dabei ist davon auszugehen, dass es keinen sachlichen Grund gibt, hinsichtlich zumutbarer Vorbelastungen zwischen alter und neuer Wohnbebauung zu unterscheiden. (Fickert/Fieseler, BauNVO 8. Aufl. § 1 RN 45.1, 48.3).

Bereits hieraus muß darauf geschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 hier nicht anwendbar sind.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind im vorliegenden Planungsfall ebenfalls nicht unmittelbar bindend, da die Verkehrslärmemissionen nicht aufgrund des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen das Gebiet belasten. Andererseits ist eine festsetzungsbegründende Anwendung der Grenzwerte dennoch sachlich gerechtfertigt, weil der Gesetzgeber mit diesen Grenzwerten normativ bestimmt hat, welche Immissionen der schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit von dem Gebietscharakter noch zumutbar sein sollen, womit eine Abweichung nur unter besonderer Würdigung des Einzelfalls vertretbar sein dürfte (vgl. auch Fickert/Fieseler, BauNVO 8. Aufl., § 15 RN 19.5 ff.). Unter dieser Voraussetzung werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, soweit folgende Beurteilungsspiegel erreicht werden.

In Wohngebieten tags 59 dB/nachts 49 dB.

Die Festsetzungsnotwendigkeit ist nach dem Schutzanspruch wohnungsnaher Freiflächen und dem der Gebäude differenziert. Im Plangebiet sind schon durch die Stellung der Gebäude stets lärmabgeschirmte wohnungsnaher Freiflächen möglich, die z. B. als Balkon, Terrasse u. ä. einen Aufenthalt im Freien innerhalb der o. g. Lärmpegelgrenzen am Tage ermöglichen. Zusätzliche Festsetzungen dazu sind damit nicht nötig.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden hingegen Festsetzungen erforderlich. Zunächst kann hierzu auf die Schutzanforderungen der DIN 4109 zurückgegriffen werden. Diese Norm ist in den meisten Bundesländern als technische Baubestimmung zu den Bauordnungen eingeführt und definiert damit den Stand der Technik.

Die für das Gebiet geplanten straßenbegleitenden Häuser sind so konzipiert, dass sich straßenseitig die Küche, das Gäste-WC, das Bad und ein weiteres Zimmer befinden. Die übrigen Aufenthaltsräume wie Wohn- und Kinderzimmer befinden sich mit ihren Fenstern auf der lärmabgewandten inneren Seite. Nach DIN 4109 besteht in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen der dort in den Tabellen 8 bis 10 aufgeführte Anspruch auf baulichen Schallschutz.

Bei den vorliegenden Belastungen durch Verkehrsgeräusche sind die aufgeführten Werte durch Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse II zu erreichen, die bereits aus thermischen Gründen eingebaut werden. Um eine entsprechende Lüftung zu erreichen, werden in alle Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut, die das Schalldämmmaß der Fenster nicht nachteilig beeinflussen dürfen.

7.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die im Vorfeld als besonders wertvoll eingestuften Bestandsgehölze sollen in das Baukonzept integriert werden. Demzufolge werden diese als Pflanzgebote in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Eingriffsminimierung. Als Ausgleichsmaßnahme sowie zur Ergänzung dieses Gehölzbestandes und zur städtebaulichen Gestaltung werden weitere Standorte für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Planzeichnung fixiert. Darüber hinaus wird über textliche Festsetzungen abgesichert, dass im Plangebiet

eine angemessene Gestaltung durch Gehölzpflanzungen und andere Begrünungsmaßnahmen erfolgt. Zusätzlich dienen diese Maßnahmen dem Ausgleich des Eingriffs durch die Neubebauung. Zur Stärkung der ökologischen Funktionen des Standortes wird in den Textfestsetzungen verankert, dass Pflanzungen vorzugsweise nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen sind.

Zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit (Schutzgut Boden und Wasser) sollen private Stellplätze nur mit teilversiegelten Belägen befestigt werden.

7.5 NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE

Es sind gegenwärtig keine in den Bebauungsplan aufzunehmenden Sachstände als nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise bekannt. Diese werden unverzüglich nach ihrem bekannt werden in den Plan aufgenommen.

8. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Eingriffsbeschreibung

Bedingt durch die geplante Neubebauung findet ein Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft statt. Dieser ist insbesondere in einer erhöhten Versiegelungs-/Bebauungsdichte gegenüber dem Altbestand und im Entfernen des größten Teiles des Gehölzbestandes zu sehen. Hierbei werden insbesondere die Schutzgüter Boden/Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Bedingt durch den gegenwärtigen maroden Zustand des Gebietes, welcher mit der Neubebauung beseitigt werden soll, verbessern sich aber auch mit der geplanten Maßnahme die Bedingungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild /Erholungseignung. Hier wird also mit der Neubeplanung des Geländes ein Bestandskonflikt gelöst. Die übrigen Schutzgüter werden bedingt durch die Gebietsgröße und durch das Maß an geplanter Neubebauung in äußerst geringem Maße berührt.

Zur Bewertung der Schutzgüter wurde im Grünordnungsplan u.a. eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt auf der Grundlage des Modells der Stadt Halle - Bewertungsmodell

„Biotoptypen-Bewertungsschlüssel“ (unter Verwendung von: W. Schulte, H. Sukopp, P. Werner (Hrsg.): Flächendeckende Biotopkartierung im besiedelten Bereich als Grundlage einer naturschutzorientierten Planung (in: Natur und Landschaft 68 /1993 H. 10. S. 491-526).

Daraus wird folgendes Ergebnis abgeleitet: Es besteht eine Differenz zwischen Bestand und Planung. Dies bedeutet, dass sich trotz aller grünordnerischen Maßnahmen der mit der Umsetzung der Planung bewirkte Eingriff nicht innerhalb des Planungsgebiets vollständig ausgleichen lässt. Es sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets notwendig, um den Eingriff vollständig auszugleichen. Dieses entspricht einer Baumpflanzung von ca. 22 Bäumen, welche an einem externen Standort in der Wilhelm-Busch-Straße als Straßenbaumpflanzung realisiert werden soll.

Das Plangebiet lässt sich als anthropogen überformter Naturraum mit demzufolge zumeist in Ausprägung und Funktion beeinträchtigten Schutzgütern charakterisieren. Es enthält jedoch im Bereich des Schutzgutes Arten und Biotope und Landschaftsbild Strukturen mit gewisser Bedeutung, z.B. der flächenhafte Gehölzbestand und die vorhandenen Einzelbäume. Im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz, als biotopvernetzenden Elemente und als wesentliche prägende Bestandteile des Landschaftsbildes besitzen diese Strukturen ein Entwicklungspotential.

9. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Zwischen dem Bauherrn und den Versorgungsunternehmen werden Erschließungsverträge abgeschlossen. Die grundsätzliche Zustimmung zum geplanten Erschließungssystem liegt seitens aller Rechtsträger vor.

Der Bauherr wird die Anlagen der Entwässerung und Wasserversorgung im Zuge der Erschließung errichten. Es ist geplant, dass diese Anlagen nach Fertigstellung durch die VU übernommen werden.

Die Maßnahmen der Elektroversorgung, Gasversorgung, Telefonverkabelung und Kabelfernsehen werden durch die Versorgungsunternehmen selbst errichtet, jedoch durch den Bauherrn räumlich und zeitlich koordiniert.

1. Entwässerung

Regenwasser: Eine Versickerungsfähigkeit im Baugrund ist aufgrund vorbeschriebener Bodenverhältnisse nicht gegeben. Aus diesem Grunde wird auf Festsetzung zur Regenwasserbeseitigung für die einzelnen privaten Bauherren verzichtet. Da beschränkte Aufnahmekapazitäten im öffentlichen Abwassernetz vorhanden sind, soll das Regenwasser in gedrosselter Form an das kommunale Kanalnetz übergeben werden. Die abgeschlossene Erschließungsplanung und ein Erschließungsvertrag mit den VU regelt die technischen Vorkehrungen zur Einleitung ins öffentliche Kanalsystem.

Schmutzwasser: Da in den umgebenden Straßen nur eine Entwässerung auf Mischsystembasis vorhanden ist, wird auf den Aufbau eines separaten Trennsystems verzichtet.

Abwasser: Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Die zulässige Einleitungsmenge in den vorhandenen Kanal in der Straße Frohe Zukunft beträgt 10 l/s. Infolge der beschränkten Einleitungsmenge wird innerhalb des Baugebietes der Mischwasserkanal als Staukanal ausgebildet und das Abwasser anschließend in den vorhandenen Kanal über eine Hebeanlage gepumpt.

Die Häuser 1 bis 7 werden direkt an den Kanal angeschlossen, alle anderen Häuser werden über einen Staukanal und eine Hebeanlage geleitet.

2. Wasserversorgung

Sowohl in der Straße Frohe Zukunft als auch in der Straße An der Frohen Zukunft ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. An diese Leitungen wird das Baugebiet angeschlossen und ein Ringschluss in DN 100 hergestellt.

Über Unterflurhydranten, deren Standorte mit den HWA abgestimmt werden, ist der Feuerlöschbedarf (13,3 l/s entspricht 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden) gesichert.

3. Gasversorgung, Elektroversorgung

Das Gebiet ist mit vorhandenen Leitungen in den Straßen Frohe Zukunft und An der Frohen Zukunft erschlossen. Der Bau eines zusätzlichen Trafos ist nicht erforderlich.

Mit der Verlegung in der Planstraße wird ein Ringschluss hergestellt.

4. Sonstige Kabel (Telefon, Kabelfernsehen)

Diese Anlagen werden durch die Betreiber errichtet. Der erforderliche Bauraum wird durch den Bauherrn reserviert.

5. Straßenbau

Die Straßen sollen durch die Stadt Halle (Saale) nach Fertigstellung übernommen werden. Sie werden als Mischverkehrsfläche in einer lichten Breite von 4,75 m hergestellt. Beiderseits wird ein anbaufreier Streifen von je 50 cm (im Bereich von Leuchten der Straßenbeleuchtung 80 cm) vorgesehen, der öffentlich gewidmet wird.

Die Befestigung erfolgt in Abstimmung mit dem FB 61 Stadtentwicklung und -planung.

Die Kurvenradien sind so gestaltet, dass 3-achsige Müllfahrzeuge und die Feuerwehr die Straße befahren können.

In Abstimmung mit dem Betreiber und dem FB 61 Stadtentwicklung und -planung wird eine Straßenbeleuchtungsanlage vorgesehen und der Lampentyp abgestimmt.

Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßeneinläufe in das geplante Mischwassernetz.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtplangebietgröße			13.099 m ²
davon für öffentliche Straßen			2.330 m ²
Straßenerweiterung An der Frohen Zukunft		752 m ²	
Fußweg Frohe Zukunft		209 m ²	
Planstraße A		1.300 m ²	
Fußweg		69 m ²	
davon für privates Bauland			10.769 m ²

11. PLANVERWIRKLICHUNG

Die privaten Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers, sodass von der Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) nach § 45 ff BauGB abgesehen werden kann.

Die Kosten für die Planung übernimmt der Vorhabenträger, die WILMA Bauprojekte Berlin – Leipzig GmbH. Die Erschließung wird über einen Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Grundstückseigentümer abzuschließen ist, geregelt werden. Er soll die vollständige Errichtung der Verkehrs- und Verkehrsnebenflächen sowie die Ver- und

Entsorgung des Gebietes mit allen Medien der technischen Infrastruktur und bestimmte Begrünungsmaßnahmen sowie die plangebietsexternen Ausgleichmaßnahmen absichern.

12. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme besteht die Möglichkeit, entsprechend dem anstehenden Bedarf, stadtnahes preisgünstiges Bauland für Eigenheime in unterschiedlicher Bauweise zu schaffen bei optimaler Ausnutzung der vorhandenen stadttechnischen Infrastruktur. Zugleich wird ein städtebaulicher Missstand (Gewerbebrache) beseitigt und das bestehende Straßensystem sinnvoll erweitert und ergänzt durch Verbreiterung der Straße An der Frohen Zukunft und Neuschaffung einer gebietsinternen Erschließungsstraße.

Über geeignete planungsrechtliche Festsetzungen wird bewirkt, dass sich die neu zu errichtende Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. So wurden Überbaubarkeit (über GRZ 0,3 – 0,35), Stellung der Gebäude (über Baugrenzen- Baulinien), Nutzungsarten (über Baugebietsausweisung und Beschränkungen) und Gestaltung der Gebäude (über örtliche Bauvorschriften) reglementiert und damit an die umgebende Bebauung angepasst.

Ein mit der Realisierung der Planung einhergehender Eingriff in Natur und Landschaft kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen als grünordnerische Festsetzungen, welche im Bebauungsplan fixiert sind, weitestgehend ausgeglichen werden. Hier sind insbesondere reglementiert der Erhalt des wichtigsten Baumbestandes, die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern an städtebaulich wichtigen Punkten und entlang der Verkehrsführungen sowie die Nutzung und Versiegelung der zukünftigen Freiflächen. Bedingt durch eine geringfügige Höherversiegelung gegenüber dem Bestand bei Wegfall eines Großteils des vorhandenen Baumbestandes lassen sich ca. 8,8 % des Eingriffsumfangs nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgleichen und müssen als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets realisiert werden. Hierzu sollen Straßenbaumpflanzungen entlang der Wilhelm-Busch-Straße übernommen werden.

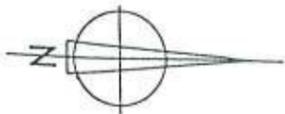
Kosten durch das Vorhaben für die Stadt entstehen weder in der Phase der Planung noch in der Realisierung der Baumaßnahme. Alle anfallenden Kosten werden auf der Grundlage von Verträgen durch den Vorhabenträger übernommen.

3. Kinderfreundlichkeitsprüfung
Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.127 –
Wohnbebauung An der Frohen Zukunft

Eine Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Das Ergebnis geht aus der Abwägung Pkt. 3.1 und der Begründung zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 hervor.

Frohe Zukunft

An der Frohen Zukunft



Anlage 2

zur Begründung der Satzung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr.127 Wohnbebauung An der Frohen Zukunft
Gestaltungsplan