

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 32.7 'Heide-Süd' der Stadt Halle (Saale)

I. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gesamtentwicklungskonzeptes im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Garnisonsgeländes Heide-Süd. Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel für den Garnisonsbereich ist die Entwicklung eines Wohnstandortes und Arbeitsschwerpunktes in Verbindung mit den universitären Einrichtungen im Weinbergweg. In diesem Zusammenhang soll das Plangebiet als Wohngebiet dem Bedarf der Stadt Halle insgesamt wie der künftigen Beschäftigten im Arbeitsplatzschwerpunkt Kröllwitz/ Heide-Süd im besonderen dienen.

Zur Verwirklichung dieser Absicht und zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 24. Es wird nördlich begrenzt durch den Bebauungsplan 32.1, östlich durch die Scharnhorststraße und westlich durch die Dölauer Heide. Südlich schließt sich nach einem Geländesprung das frühere Kasernengelände an.

III. Gegenwärtige Rechtslage

1. Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2. Bebauungsplan 32.1

Zur Durchführung der Planung sind aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen Anpassungen im Bebauungsplan 32.1 erforderlich.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet liegt innerhalb einer förmlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff BauGB.

IV. Planung

1. Planungsziele

Hauptziel dieses Planes ist es, für private Einzelbauherren oder -gruppen Wohnraum in Form von Eigenheimen zu schaffen.

Neben den Eigenheimen ist begleitend zur Scharnhorststraße Geschößwohnungsbau vorgesehen, um entsprechenden Bevölkerungskreisen Miet- oder Eigentumswohnungen in attraktiven Wohnlage bieten zu können.

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Gesichtspunkten:

- Den siedlungsräumlichen Gegebenheiten (Dölauer Heide/Verkehrsanbindung).
- Der besonderen topographischen Struktur des Plangebietes.
- Dem schützenswerten Baumbestand im Plangebiet.
- Gegebenheiten des Landschaftsraumes (Dölauer Heide, zentrale Freifläche innerhalb der Ringallee).
- Den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der künftigen Bewohner.
- Den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung.

2. Einzelziele

Aus den vorgenannten Punkten ergeben sich im einzelnen folgende Ziele:

- Eine enge räumlich-funktionale Verbindung zwischen dem Plangebiet, dem Landschaftsraum und den benachbarten geplanten Wohngebieten.
- Eine aufgelockerte, differenzierte städtebauliche Gliederung.
- Berücksichtigung der wesentlichen Teile des Baumbestandes.
- Schutz und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes.

3. Planungskonzept/ Maßnahmen

Grundgedanke des städtebaulichen Konzeptes ist die Gestaltung eines attraktiveren Wohnquartieres mit differenzierten Raumbildungen und individuell ausgeformten Wohnsituation unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes im und am Rand des Plangebietes. Kern des Konzeptes ist eine zentrale Grünanlage mit den wesentlichen Teilen des Baumbestandes. Um diese Anlage gruppieren sich die Gebäude in geordneter, aber lockerer Form.

Dem dienen auch die Beschränkungen für bauliche Nebenanlagen, unberührt der Stellplatz- und Garagenanlagen.

3.2 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird sichergestellt durch die Scharnhorststraße, die das Plangebiet künftig über die Straßen Am Heiderand, Walter-Hülse-Straße, Blücherstraße und Anschluß Begonienstraße mit Heideallee/ Gimritzer Damm und Halle Neustadt verbindet.

Innere Erschließung

Das Erschließungsnetz ist als offenes System mit Anbindung sowohl an die Scharnhorststraße wie an das nördlich benachbarte Baugebiet angelegt. Fußwege verbinden das Gebiet direkt mit der Dölauer Heide.

Für die Erschließungsstraßen ist ein wohngerechter Ausbaustandard mit verkehrsberuhigtem Charakter vorgesehen. Die Anordnung und die Ausbauform der Wohnerschließungsstraßen bleibt der weiteren technischen Planung vorbehalten.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen können sich punktuell Höhendifferenzen zu den Baugrundstücken ergeben. Die damit eventuell zusammenhängenden Anböschungen sind auf dem Grundstück hinzunehmen und können von den Eigentümern in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern durch entsprechende Maßnahmen wie Geländeanpassung oder Stützmauer ausgeglichen werden.

Ruhender Verkehr

In den Platz- und Grünanlagen des Plangebietes sind bedarfsgerecht Flächen für öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Radverkehr

Das Plangebiet wird von großräumigen Rad- und Wanderwegen nicht unmittelbar berührt. Der Radverkehr wird gebietsintern, wie Fußgänger- und Autoverkehr, auf den Verkehrsflächen geführt (Mischverkehr).

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet wird im Zuge der Scharnhorststraße durch Buslinien bedient, die mit Halle-Neustadt und den Straßenbahnlinien in Heideallee und Gimritzer Damm verknüpft sind.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von neuen Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt.

Im Falle der notwendigen Unterschreitung des Kronentraufbereichs ist, vorbehaltlich weiterer Festlegungen der dabei um Zustimmung zu ersuchenden Unteren Naturschutzbehörde, unbedingt anzustreben, eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,0 m von der Stammfußaußenfläche nur in Handschachtung oder im Rohrvorverfahren vorzunehmen. Bei Handschachtung sind Wurzeln ab einem Durchmesser > 3 cm grundsätzlich zu erhalten.

3.3.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Grünordnungsplan geforderte Baumdichte auf ebenerdigen Pkw-, Stell- und Parkplätzen sichert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße. Außerdem trägt die Baumdichte dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft in direkter Form auszugleichen, da das Ausgleichserfordernis zum großen Teil auf die Entfernung von Gehölzbeständen zurückzuführen ist. Die Mindestpflanzqualität soll sicherstellen, daß sich die Bäume auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck optimal entwickeln können. Diesem Ziel dient auch die Gewährleistung einer vegetationsfähigen Mindestbaumscheibengröße, die vor Überfahren zu schützen ist.

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen innerhalb der Stellplatzbereiche gelten die Baumarten der potentiell-natürlichen Vegetation dieses Standortes sowie geeignete Sorten davon. Zu diesen Baumarten gehören: *Acer campestre* (Feldahorn), *A. platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudo-platanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus petraea* (Treubeneiche), *Q. robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde).

Einfriedungsbereiche tragen in ihrer räumlichen Wirkung Öffentlichkeitscharakter, wie der Straßenraum selber. Gestaltungsvorgaben in Grundstücksflächen werden daher auf diese Bereiche konzentriert. Die Pflanzvorgaben zu Einfriedungspflanzungen übertragen wesentliche Gestaltprinzipien des öffentlichen Raumes auf diese Bereiche und schließen zugleich einen hohen Anteil natürlicher Vegetation ein. Für Einfriedungspflanzungen werden 3 Pflanzkriterien unterschieden.

Mit der Integration eines hohen Anteiles an natürlicher Vegetation wird ein Sockelbestand daran in den Siedlungsstrukturen sichergestellt. Der Nachweis eines angemessenen Mindestanteils an natürlicher Vegetation wird als notwendig erachtet, um eine (sonst theoretisch denkbare) vollständige Verfremdung des Florenspektrums auszuschließen. Diese hätte zum Beispiel gravierende Auswirkungen auf das damit verbundene Faunaspektrum. Der ökologische Wert wäre in dem Falle so gering, daß die Pflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden könnte.

Die landschaftsgerichtete Einfriedungspflanzung von Grundstücksflächen ist der naturräumlich sensibelste Übergangsbereich vom Siedlungsraum in die offene Landschaft. Hier ist die Auswahl ausschließlich auf Gehölzarten der potentiell-natürlichen Vegetation des Standortes und des näheren Umlandes zu beschränken, zu denen die nachfolgend genannten Gehölze gehören:

Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze), *Cerasus fruticosa* (Steppenkirsche), *Cornus Mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Coryllus avellana* (Haselnuß), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *C. monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus mahaleb* (Steinweichsel), *P. spinosa* (Schlehe), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Rosa arvensis* (Feld-Rose), *R. canina* (Gemeine Heckenrose), *R. pimpinellifolia* (Bibernell-Rose), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Virbunium opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu bewahren.

3.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

3.5 Gestaltung Bebauung und Freiflächen

Zur Sicherstellung eines geordneten harmonischen, der Örtlichkeit angepassten Erscheinungsbildes sind folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Beschränkungen der Dachformen, -neigungen und Dachaufbauten in bestimmten Baugebieten, für die besondere Anforderungen an ein abgestimmtes Erscheinungsbild zu stellen sind.
- Höhe und Höhenlage der Gebäude
- Anordnung von Stellplatzanlagen
- Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes sind allgemein Regelungen zu Material, Farbe und Ausführungsdetails von Dacheindeckung, Fassaden und Vorgärten getroffen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes und aus hygienischen Gründen sind Regelungen für Werbe- und Antennenanlagen sowie für die Aufstellung von Abfallbehältern getroffen.
- Vorgaben zur Firstrichtung

Abweichungen von den vorgenannten Vorschriften sind nur dann zugelassen, wenn ökologische Gründe (Solarenergienutzung, Dachbegrünung), unbeabsichtigte Härtefälle vorliegen oder der gestalterische Zusammenhang auf andere Weise gewahrt werden kann.

3.6 Ökologie, Energie

Oberflächenwässer

Zur Sicherstellung einer hinreichenden Versickerungsrate für die Grundwasserbildung sind Versiegelungsbeschränkungen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn der über das zulässige Maß hinausgehende Versiegelungsanteil als Freianlage wasserdurchlässig hergestellt wird.

Als weiterer Beitrag zur ökonomischen Verwendung von Trinkwasser, zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Verbesserung der Grundwasserbildung ist eine weitgehende Verwendung der Dachwässer auf dem Grundstück vorgesehen (s. dazu auch Kap. 3.4.2).

Die Abführungen von Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksbereichen soll soweit möglich über Gerinnesysteme mit Rückhaltemöglichkeiten erfolgen, die landschaftsgerecht gestaltet in die öffentlichen Grünflächen integriert werden. In Frage dafür kommen insbesondere Grundstücke, die unmittelbar an allgemein öffentliche Grünflächen anschließen und topographisch entsprechend liegen.

Begrünung

Für Dächer sind Begrünungen generell zulässig (siehe dazu Kap. 3.4.4)