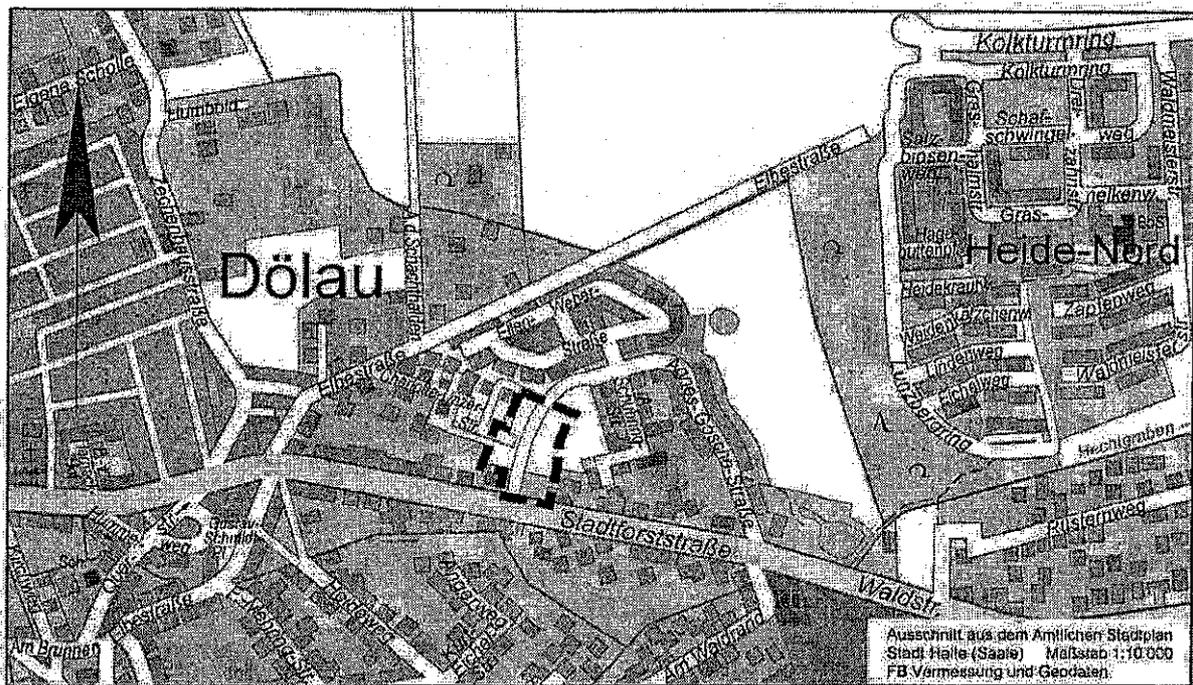


Bebauungsplan Nr. 37.1 1. Änderung

Stadt Halle (Saale)



Wohngebiet Dölau-Ost

Begründung

Planungsbüro:
H + B Stadtplanung
Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Datum: 13.04.2007

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren.....	3
4. Bestandsaufnahme	4
5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen	4
6. Umweltbelange.....	6
7. Stadttechnische Erschließung	6
8. Flächenbilanz	6
9. Planverwirklichung	6
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	6

Vorbemerkung

Nachfolgend werden für die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 37.1 die Veränderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Im hier angesprochenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.1 war unter anderem die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes beabsichtigt. Es hätte sich um einen relativ groß dimensionierten Baukörper mit drei Vollgeschossen und über 50 m straßenseitiger Front gehandelt, der sich über das Grundstück des ehemaligen Gaswerks und den Bereich WA 9a erstreckt hätte. Die Planungsabsicht wurde aufgegeben.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigte die o.a. inzwischen auf-gegebene Planungsabsicht, indem für die Bebauung an der Agnes-Gosche-Straße mindestens eine Zweigeschossigkeit vorgesehen wurde, ferner eine stärker verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen. Ziel war es, allzu große Maßstabsbrüche zu vermeiden.

Nachdem nun keine großmaßstäbliche Bebauung mehr vorgesehen ist, erscheint es städtebaulich sinnvoller, auch an der Agnes-Gosche-Straße die aufgelockerte Struktur einer Bebauung aus Einfamilienhäusern wie sie in der Umgebung gerade entsteht fortzusetzen. Diese Bebauung soll ähnlich große Grundstücke und Abstände sowie ähnliche Vorgartentiefen aufweisen wie angrenzend, so dass wiederum unter nunmehr veränderten Rahmenbedingungen ein städtebaulich einheitlicher Gesamteindruck erreicht wird.

Zur Umsetzung der oben dargestellten veränderten Zielvorstellungen soll der Bebauungsplan geändert werden. Veranlasser des Änderungsverfahrens ist die Siewert Projektentwicklung GmbH.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich erstreckt sich nördlich der Stadtforststraße angrenzend an das ehemalige Gaswerk Dölau über die Flurstücke 320, 321, 322 359, 360 und 361 in der Gemarkung Dölau, Flur 5, sowie jeweils in Teilen über die Flurstücke 4/37, 5/78 1409, 1410, 1411, 1412, und 1413 in der Gemarkung Lettin, Flur 4. Seine Gesamtfläche beträgt ca. 13.170 qm.

3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37.1, Wohngebiet Dölau-Ost.

Im Änderungsbereich sind gegenwärtig Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Etwa mittig dazwischen gelegen ist zur Verlängerung der Agnes-Gosche-Straße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die bis zur Stadtforststraße führt, ferner eine weitere Verkehrsfläche, die nach Westen in Richtung Elbestraße führt.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, wie unter Nr. 5 dieser Begründung näher ausgeführt wird.

Der Änderungsbereich ist von untergeordneter Größe für das gesamte Gebiet, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

4. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig unbebaut und auch nicht anderweitig baulich genutzt. Der Bereich ist durch die angrenzenden Straßen verkehrlich angebunden, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend vorhanden.

5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen

Es werden folgende Festsetzungsänderungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet:

a) Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung

- Bisherige Teilgebiete WA 8, WA 9b (neu WA 8a, WA 9b):

Die bisher zu erwartende Situation mit einer massiven, dreigeschossigen Bebauung im Bereich des ehemaligen Gaswerks hätte eine Zweigeschossigkeit der angrenzenden Bebauung erfordert, um Maßstabsbrüche im Siedlungsgefüge zu vermeiden. Die massive Bebauung (Altenheim, s. Nr. 1) wird nicht entstehen.

Da das Erfordernis der zwingenden Festsetzung einer Zweigeschossigkeit nunmehr wegfällt, wird die zwingende Festsetzung in eine Festsetzung als Höchstgrenze umgewandelt.

- Teilgebiet 9a:

Aus den oben dargelegten Gründen wird die bisherige Festsetzung einer II- III- Geschossigkeit mit einer Traufhöhe bis zu 9 m in eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze mit einer Traufhöhe bis zu 6,50 m geändert. Dies geschieht mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Eigentümers.

- Teilgebiet 9d:

Die verkleinerte überbaubare Grundstücksfläche wird insgesamt viergeschossig überbaubar festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Bebauung an der Stadtforststraße besser als die bisherige kleinteilige Differenzierung in zwei- bis dreigeschossig und drei- bis viergeschossig bebaubare Teile.

Generell wird ein geänderter Höhenbezug für die Traufhöhe eingeführt. Die Bezugshöhen sind jetzt an Punkten in überwiegend regelmäßigem Abstand von 10 m, wie sie sich aus den Deckenhöhenplänen der Straßen entnehmen lassen, in Meter über NHN bestimmt. Diese Höhenbezüge sind in der Prüfung von Bauvorhaben eindeutig nachvollziehbar und erfordern keine Nachrechnung oder nachträgliche Höheneinmessung. Letzteres war aufgrund der bisherigen relativen Höhenbezüge („mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück liegenden Verkehrsfläche“) häufiger notwendig und verursachte Mehraufwand für die Bauherren, der künftig vermieden wird.

b) Änderungen der Bauweise

- Teilgebiete WA 8a:

Die bisherige Festsetzung der offenen Bauweise wird auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern beschränkt. Es soll so eine straßenbegleitend relativ einheitliche Bebauung mit Einzelhäusern erreicht werden. Dies entspricht auch den Bebauungsvorstellungen des Eigentümers.

- Teilgebiete 9a und b:

Bisher ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Baukörperlängen von über 50 m zugelassen werden. Sie war im Teilgebiet WA 9a mit den Dimensionen der geplanten Senioreneinrichtung und im Teilgebiet 9b mit einer möglichen Reihen- oder Geschosswohnungsbauung begründet und ist jetzt nicht mehr erforderlich. Es wird statt dessen im Teilgebiet 9a die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dies entspricht der vorge-

sehenen Bebauung . Im Teilgebiet 9b wird die Bauweise ebenso entsprechend der jetzt vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

c) Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen

- Teilgebiete 8a, 9a, 9b

Bisher waren auf die geplanten Baukörper bezogene überbaubare Flächen („Baufenster“) festgesetzt. Die jetzige Bauabsicht erfordert relativ große überbaubare Flächen, um mittelbar die notwendige Flexibilität der Parzellierung zu gewährleisten. Aus städtebaulicher Sicht ist die wesentliche Gestaltungsabsicht für die Raumbildung an der Agnes-Gosche-Straße eine näherungsweise gleiche Bauflucht mit gleichen Abständen der Gebäude zur Straße in üblicher Vorgartentiefe. Dies wird mit den jetzt geändert angeordneten straßenseitigen Baugrenzen in Verbindung mit einheitlichen Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen betragen für die Wohnbebauung 13,5 m, für das Gebiet WA 9d, in dem ein gewerblicher Nutzungsanteil in den Erdgeschossen angestrebt wird, 14 m.

Dies entspricht der bisherigen Systematik im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37.1, insbesondere im bereits realisierten Teilgebiet entlag des Ostteils der Agnes-Gosche-Straße.

- Teilgebiet 9d:

Bisher war ein nach Norden an das Teilgebiet 9b anbindendes Baufeld festgesetzt. Im Hinblick auf die Änderung im nördlich angrenzenden Teilgebiet 9b, wo jetzt eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung erfolgen soll, erscheint eine Grenzbebauung auf der Nordseite des Gebietes 9d nicht mehr vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher im Nord- und Westteil reduziert.

d) Verkehrsflächen

Die bisher vorgesehene Ausgestaltung der Einmündung der Agnes-Gosche-Straße in die Stadtforststraße wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes und der parallel dazu in Bearbeitung befindlichen Entwurfsplanung überprüft. Die Überprüfung ergab, dass die bisher vorgesehene Aufweitung der Stadtforststraße mit Anlage einer Linksabbiegespur verkehrlich nicht erforderlich ist. Der Quell- und Zielverkehr des Baugebietes hat sich gegenüber der ursprünglichen Prognose, die von einer wesentlich größeren Bebauungsdichte ausging, deutlich vermindert. Die festgesetzten Verkehrsflächen im Einmündungsbereich werden entsprechend verkleinert.

Ferner ist aufgrund der veränderten Lage der Zufahrten die Straßenraumaufteilung mit der Festsetzung der Parkplätze geändert.

e) Anpflanzen von Bäumen

Die Lage der Alleebäume wird aus den oben genannten Gründen ebenfalls geändert, Anzahl und Qualität bleiben erhalten.

f) Wegfall der Örtlichen Bauvorschriften

Mit der Neufassung der Landesbauordnung im Dezember 2005 ist die Rechtsgrundlage für Örtliche Bauvorschriften in Neubaugebieten weggefallen. Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 37.1 sind daher nicht mehr zur Anwendbarkeit gelangt, denn der Be-

bauungsplan wurde im März 2006, also nach Wegfall der landesrechtlichen Grundlage, in Kraft gesetzt. Die Örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Firstrichtung etc. werden folglich in der Änderung nicht mehr aufgeführt.

6. Umweltbelange

Die Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna zugelassen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe werden durch die Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Entsprechend wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichtes abgesehen.

7. Stadttechnische Erschließung

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis an den Änderungsbereich herangeführt. Teilweise wurden auch bereits Entwässerungsleitungen verlegt.

Die Versorgungsleitungen sind nach der bereits mit den Versorgungsunternehmen abgestimmten Erschließungsplanung noch herzustellen.

8. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb einer Gesamtfläche von ca. 13.170 qm ca. 10.620 qm Bauland und 2.550 qm geplante öffentliche Verkehrsfläche.

9. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Planung erfolgt einschließlich der Erschließung durch private Vorhabenträger. Entsprechende Erschließungsverträge sind geschlossen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt).

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft verbesserte Voraussetzungen für die Ansiedlung nach wie vor nachgefragter Einfamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes in bevorzugter Lage. Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird als äußere Anbindung über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Die innere Erschließung ist noch herzustellen. Dies verursacht für die Stadt selbst keine Kosten, da entsprechende Erschließungsverträge vorliegen.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planung nicht verursacht, da ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen wurde.