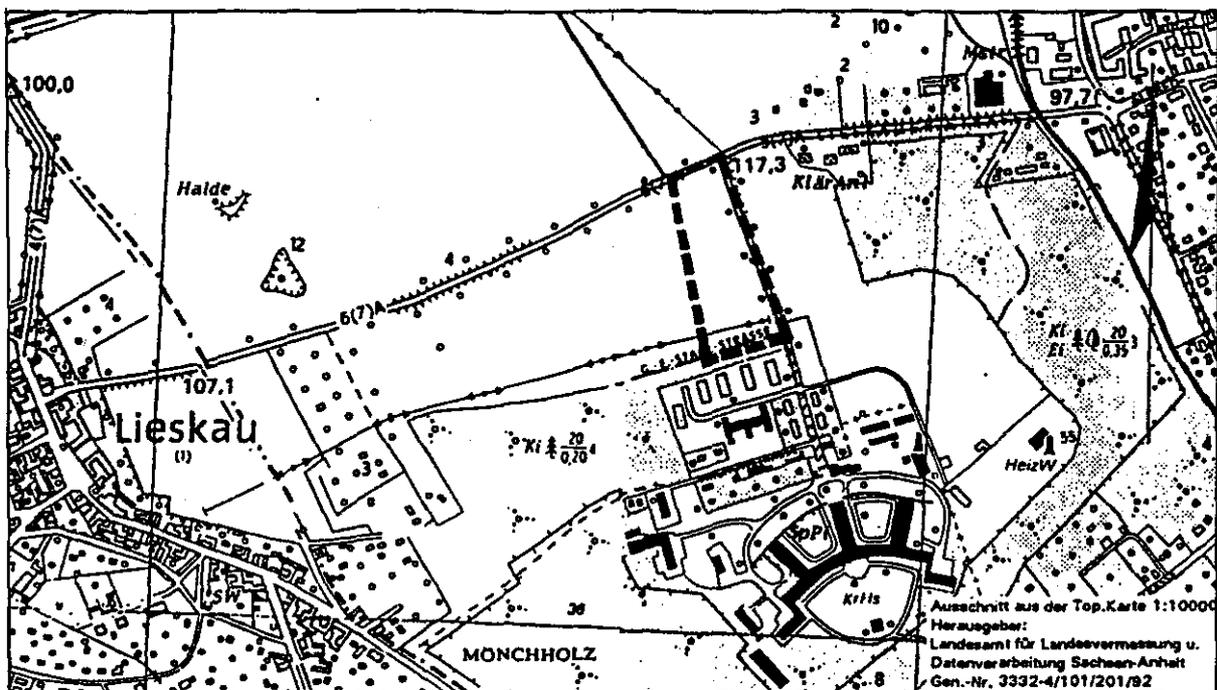


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7.2

Stadt Halle (Saale)



Wohngebiet Röntgenstraße (Westseite)

Begründung

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7.2,
WOHNGEbiet RÖNTGENSTRASSE (WESTSEITE)
SATZUNGSBESCHLUSS**

II BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**
2. **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
3. **VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, RECHTSGRUNDLAGE**
4. **BESTANDSAUFNAHME**
 - 4.1 Baubestand
 - 4.2 Naturräumliche Situation
 - 4.2.1 Geologie/Boden
 - 4.2.2 Grundwasser/Oberflächengewässer
 - 4.2.3 Klima
 - 4.2.4 Flora/Fauna
 - 4.2.4.1 Potentielle natürliche Vegetation
 - 4.2.4.2 Aktuelle Biotopausstattung
 - 4.2.5 Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung
 - 4.3 Verkehr, stadttechnische Erschließung
 - 4.4 Grundbesitz, Eigentumsverhältnisse
5. **PLANUNGSKONZEPT**
 - 5.1 Städtebauliche Zielstellung
 - 5.2 Festsetzungen
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.3 Verkehrsflächen, Abwasserbeseitigung
 - 5.2.4 Gestaltung
 - 5.3 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 5.3.1 Grünordnerische Zielstellung
 - 5.3.2 Beschreibung des Eingriffes
 - 5.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 5.3.4 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.4 Verkehrserschließung
 - 5.5 Stadttechnische Erschließung
 - 5.5.1 Entwässerung
 - 5.5.1.1 Schmutzwasser
 - 5.5.1.2 Regenwasser
 - 5.5.2 Trinkwasserversorgung
 - 5.5.3 Straßenbeleuchtung
 - 5.5.4 Elektroenergieversorgung
 - 5.5.5 Gasversorgung

- 5.5.6 Fernmeldeversorgung
- 5.5.7 TV-Versorgung
- 5.5.8 Abfallentsorgung

6. IMMISSIONSSCHUTZ

7. FLÄCHENBILANZ

8. EINWOHNERERWARTUNG

9. HINWEISE

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG, PLANREIFE

11. KOSTEN, FOLGEKOSTEN

12. UMSTELLUNG AUF NEUE RECHTSGRUNDLAGE

Anlagen zur Begründung: - Karte: Außenlärmpegel für den Tagzeitraum
- Pflanzlisten

1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Halle besteht ein Bedarf an Flächen für den Neubau von Eigenheimen. Die nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke reichen nicht aus, um diesen Bedarf zu befriedigen.

Zur Bereitstellung der benötigten Flächen soll das Wohngebiet Röntgenstraße, das im Jahre 1993 erschlossen wurde, in westlicher Richtung erweitert werden. Vorhabenträger ist die Weisenburger Wohnbau GmbH, Straße der ODF 3, 06112 Halle. Das zu beplanende Gebiet liegt im Außenbereich. Aus diesem Grunde ist hier zur Ermöglichung einer Bebauung ein vorhabenbezogener B-Plan aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Halle in der Ortslage Dölau. Das Baugebiet wird begrenzt im Norden durch die Lieskauer Straße, im Osten durch die Röntgenstraße, im Süden durch eine ehemaligen Wegeparzelle an dem Waldstück nördlich der Georg-Ernst-Stahl-Straße, sowie im Westen durch eine Linie im Abstand von ca. 52 m im Norden bzw. ca. 89m im Süden zur Röntgenstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dölau, Flur 3. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

3. Vorbereitende Bauleitplanung, Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle wurde gemäß den Maßgaben der Bezirksregierung Halle zum Zielabweichungsverfahren, das zum vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan durchgeführt wurde, angepasst und von der Bezirksregierung genehmigt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle weist damit das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche aus. Damit besteht Übereinstimmung zwischen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, den Zielen des Flächennutzungsplanes und dem Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes.

Die Maßgabe Nr. 4 zum o.g. Zielabweichungsverfahren (rechtzeitige Information des Bewirtschafters) ist von der Stadt Halle erfüllt worden.

Die Stadt Halle wird die vorgesehenen Flächen für die Aufforstungsmaßnahmen (Maßgabe 6 und 7 zum o.g. Zielabweichungsverfahren) in ihre Verfügungsgewalt bringen. Hierzu wird sie die Grundstücksflächen erwerben. Ein flurstücksgenaues Aufforstungskonzept wurde vom Staatlichen Forstamt Halle genehmigt. Die Aufforstungsmaßnahmen wird die Stadt in eigener Regie vornehmen.

Die Realisierung der Aufforstungsmaßnahme wird in Abhängigkeit vom Abschluss der Verhandlungen mit den Grundeigentümern und von den bestehenden Pachtverträgen möglichst zeitnah mit der Realisierung der Bebauung erfolgen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Baubestand

Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im östlich angrenzenden Neubaugebiet sind Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser mit 2 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss sowie ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus anzutreffen. Ältere Wohnbebauung ist im Süden des Wohngebietes hinter dem Waldstück an der Georg-Ernst-Stahl-Straße vorhanden. Die Nord- und Westseite des Gebietes liegt offen zur Landschaft.

4.2 Naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet gehört zusammen mit der Dölauer Heide und dem westlichen Teil der Stadt Halle nach Schultze¹ zu der naturräumlichen Großlandschaft des östlichen Harzvorlandes. Im allgemeinen handelt es sich bei dem Raum um eine flachwellige, zertalte Plateaulandschaft, welche vorwiegend mit Löß überdeckt ist. Die Höhenlagen bewegen sich zwischen 118 m HN (Lieskauer Straße) und ca. 120 m HN im Bereich des Waldrandes.

4.2.1 Geologie/Boden

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes baut sich im größten Teil des Areals aus pleistozänen Geschiebemergeln der Saale-Kaltzeit über tertiären Oberen Sanden auf. Bedingt durch die geologische Ausgangssituation haben sich auf den pleistozänen Deckschichten hochwertige Sandlößtieflermböden (mit Ackerzahlen über 50) in Kombination mit Schwarzerden entwickelt. In dem angrenzenden Bereich mit tertiären Sanden finden sich weit weniger ertragreiche Sand-Rosterden mit Tieflermb-Rosterden (Ackerzahlen um die 30). Natürliche oder naturnaher Bodenverhältnisse sind aber nicht mehr zu erwarten, da der Boden teilweise zerstört worden ist (Lagerfläche, Wege, Straßen) oder durch anthropogene Nutzung stark verändert wurde (Ackerfläche).

4.2.2 Grundwasser/Oberflächengewässer

Die hydrologischen Verhältnisse des Gebietes sind durch dessen Lage im Lee des Harzes und durch die hydrogeographische Zentralstellung determiniert. Bei mittleren Jahresniederschlägen von 508 mm/Jahr, von denen fast 2/3 im Sommer fallen und davon entsprechend viel verdunsten, ist mit einem autochthonen Wasserangebot von weniger als 50 mm/Jahr zu rechnen. Die vorwiegenden Lößböden sind aufgrund ihres hohen Speichervermögens in der Lage, den gesamten Jahresniederschlag zwischenzuspeichern und allmählich an die Pflanzen abzugeben². Mit dementsprechend geringen Grundwasserneubildungsraten ist im Gebiet zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

¹SCHULTZE, J.: Die Naturbedingten Landschaften der DDR. Jena. 1955.

²AUTORENKOLLEKTIV: Halle und Umgebung. Geographische Exkursionen. Gotha/Leipzig 1972.

4.2.3 Klima

Großklimatisch wird das Untersuchungsgebiet der gemäßigten Klimazone mit kontinentaler Ausprägung zugeordnet, die durch relativ kalte Winter und warme Sommer gekennzeichnet ist. Der Raum um Halle ist eine Übergangsregion vom niederschlagsarmen Binnenlandklima im Mittelgebirgslee (Harz) zum niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht. Entsprechend gering ist auch die Jahresniederschlagsmenge mit 508 mm. Die durchschnittliche Jahreslufttemperatur liegt zwischen mehr als 9 Grad im Saaletal und ca. 8,5 Grad auf den höheren Flächen.

Nach der Klimatopkarte³ der Stadt Halle handelt es sich bei dem Gebiet um Kaltluftflächen mittlerer Ausprägung mit mittlerer bis starker Abkühlung.

4.2.4 Flora/Fauna

4.2.4.1 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation kann im Bereich des Untersuchungsgebietes in den feuchteren Senken ein Eichen-Hainbuchenwald und an den trockeneren Stellen ein Eichen-Winterlinden-Mischwald vorkommen.

4.2.4.2 Aktuelle Biotopausstattung

Bei den vorhandenen Biotopen und Biotopkomplexen handelt es sich ausschließlich um Strukturen mit Verbreitungsschwerpunkt im besiedelten Bereich. Natürliche, naturnahe oder nach § 30 NatSch LSA⁴ gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Folgende Biotope sind im Untersuchungsgebiet zu finden:

- Baumreihe (HR al): Acer saccharinum - Silberhorn entlang der Röntgenstraße. Die Bäume sind stark geschädigt
- Intensiv genutzter Acker (AA u): Biototyp mit dem höchsten Flächenanteil
- Saumartige Ruderalflur mit einzelnen Gebüsch (KS m.m): In Verbindung mit der Baumreihe (Zuordnung zu Biototyp Baumreihe)
- Ruderale Staudenfluren (KS m): Im südöstlichen Teil (ehemaliger Lagerplatz)

4.2.5 Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine offene Ackerfläche aus, die den Übergang zur freien Landschaft darstellt und durch Baumreihen, die die Grenze der Besiedelung bzw. des Waldes kennzeichnen. Es handelt sich hierbei um eine zufriedenstellende, landschaftstypische Ortsrandausbildung. Die Bebauung östlich der Röntgenstraße setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern jüngerer Zeit zusammen,

³STADT HALLE (Hrsg.): Klimatopkarte in Mikroklimatopdarstellung. Halle/Saale mit Umland. Halle. o. J.

⁴Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998, (GVBl. LSA, S. 28)

wobei die Koniferen der Hausgärten den typischen Charakter einer solchen Neubausiedlung erzeugen.

Sämtliche Landschaftselemente sind anthropogen bedingt.

4.3 Verkehr, stadttechnische Erschließung

Die Lieskauer Straße verbindet die Ortschaft Lieskau mit der Innenstadt von Halle. Die Röntgenstraße dient als Erschließungsstraße des Wohnquartieres sowie der direkten Erschließung des Krankenhauses Halle- Dörlau.

Die Buslinien 21 und 41 führen direkt am Plangebiet vorbei. S-Bahn Haltepunkte sind in Dörlau vorhanden.

Alle zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes notwendigen Medien sind in der Röntgenstraße vorhanden und können von dort aus weitergeführt werden. Die vorhandene Freileitung wird im Bereich der Wohnbebauung durch eine unterirdische Leitung ersetzt.

4.4 Grundbesitz, Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der zu bebauenden Fläche ist die Firma Weisenburger Wohnbau GmbH, Straße der ODF 3, 06112 Halle (Kaufvertrag vom 21.05.1997). Die Fläche, die für die Ausgleichsmaßnahmen benötigt wird, hat der Investor ebenfalls erworben.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliche Zielstellung

Die vorhandene Bebauung östlich und südlich des Plangebietes soll durch eine Neubebauung ergänzt und abgerundet und ein städtebaulich befriedigender Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden. Da die Röntgenstraße zur Erschließung des neuen Wohngebietes mitgenutzt werden kann, ist eine wirtschaftlich günstige und flächensparende Bebauung möglich.

Da der südlich angrenzende alte Baumbestand unangetastet bleibt, ist der Eingriff in den Naturhaushalt vergleichsweise gering und ermöglicht gleichzeitig die Herstellung von qualitativ hochwertigen Wohneinheiten.

Als verträglicher Übergang zur freien Landschaft wird als westlicher Siedlungsabschluss eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese städtebauliche Lösung setzt damit die Maßgaben der Bezirksregierung Halle zum Zielabweichungsverfahren in den Vorhabenbezogenen B- Plan um.

Die geplante Bebauung übernimmt in Geschosshöhe und Dachform die Bauweise des vorhandenen Baugebietes. Geplant sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Die Neubebauung ist in zwei Baureihen angeordnet, zur Erschließung wird eine kleine innere Erschließungsstraße vorgesehen, die parallel zur Röntgenstraße verläuft. Um eine Staffelung und Differenzierung der Bauweise zu erreichen, sind entlang der Röntgenstraße Doppelhäuser und Hausgruppen an der Außenseite des Baugebietes nur freistehende Einfamilienhäuser angeordnet. Eine optische Durchlässigkeit des Ortsrandes ist somit gegeben.

Als ökologische Übergangsfläche zwischen Baugebiet und freier Landschaft ist ein Grünstreifen an der Westseite des Baugebietes vorgesehen. In diesem Streifen sollen im wesentlichen die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Außerdem ist hier der notwendige Spielplatz für Kinder von 4 - 12 Jahren angeordnet.

Durch die Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im Randbereich erhält das Wohngebiet einen räumlichen Abschluss und der Ortsrand wird von außen in ansprechender Weise erkennbar.

Durch die Anlage der Erschließungsstraße sind keine Wendeplätze notwendig. Eine durchgängige Befahrbarkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist gegeben.

5.2 Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Störungen zu vermeiden und den Gebietscharakter zu erhalten, werden die allgemein zulässigen Nutzungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Um eine spätere, nach Umsetzung des vorhabenbezogenen B- Planes, unerwünschte städtebaulich- gestalterische Entwicklung zu vermeiden, werden an bestimmten, sensiblen Stellen (Grünbereiche entlang der Röntgenstraße, Vorgartenbereiche, etc.) Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, u.ä. ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit vorgeschrieben.

Die Grundflächenzahl im Gebiet liegt knapp unter dem Wert von 0,4 und entspricht damit dem Planungsziel des flächensparenden Bauens.

Lediglich auf den mittleren Grundstücken der Reihenhäuser wird der Wert 0,4 geringfügig überschritten. Die Geschossflächenzahl liegt im Gebietsdurchschnitt unter 0,8. Die im § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden damit eingehalten.

Auf die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da die Gebäudeabmessungen im vorhabenbezogenen B- Plan exakt dargestellt sind.

5.2.3 Verkehrsflächen, Abwasserbeseitigung

Als Ausgleich zur geplanten Bodenversiegelung durch Bebauung wird festgelegt, dass die Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag) ausgeführt werden, und dass das unbelastete Oberflächenwasser überwiegend dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Damit wird die ohnehin geringe Grundwasserneubildungsrate im Gebiet nicht weiter reduziert.

5.2.4 Gestaltung

Ziel ist es, das neue Wohngebiet gestalterisch an das Wohngebiet östlich der Röntgenstraße anzupassen und ortsfremde Materialien auszuschließen, bzw. ortstypische Gestaltungen zu fördern.

Gestalterische Fehlentwicklungen, die das Siedlungsbild stören, sollen durch die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen werden. Diese Fehlentwicklungen sind bei fehlenden Festsetzungen vor allem in den Bereichen zu erwarten, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind (insb. Vorgartenbereiche).

5.3 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Vorhabenbezogenen B- Plan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Grünordnungsplan wurde in den Vorhabenbezogenen B- Plan eingearbeitet, der Textteil in die Begründung übernommen.

5.3.1 Grünordnerische Zielstellung

Für die Neuplanung des Gebietes sind aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht der Erhalt typischer Elemente des Landschaftsbildes, eine harmonische Einbindung der Siedlungsbereiche in das Orts- und Landschaftsbild, der weitest mögliche Erhalt der Funktionen des Planungsgebietes für den Naturhaushalt und der Arten- und Biotopschutz sowie die Gewährleistung der Erholungsbelange der Bewohner als übergeordnete Planungsziele zu nennen.

Voraussetzung zur Umsetzung dieses Leitbildes ist der Erhalt von Freiflächen, die Durchgrünung des Wohngebietes, die Ausbildung einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Anpflanzung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen.

5.3.2 Beschreibung des Eingriffes

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit einer Flächeninanspruchnahme und damit einhergehendem Verlust von Lebensräumen und Bäumen, Störung der Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate sowie einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der klimatischen Situation verbunden⁵. Durch den Bau der Erschließungsstraßen und der privaten Grundstückszufahrten werden ca. 1.800 m² Fläche versiegelt, durch den Bau der Wohnhäuser und Garagen weitere ca. 2.800 m². Die Baumreihe entlang der Röntgenstraße muss entfernt werden und wird im Zuge der Baumaßnahme ersetzt, um durch Neuanpflanzungen wieder eine Allee zu schaffen. Ähnliches wurde auf der anderen Straßenseite bereits durchgeführt, so dass wieder ein einheitliches Bild entsteht.

⁵Die Bewertung bezieht sich auf die im Vorhabenbezogenen B- Plan (Stand: März 1999) dargestellten Details.

Tabelle 1: Voraussichtliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterschiedlichen Umweltmedien:

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt
Boden- und Wasserhaushalt	<p>Nachhaltige Verdichtung des Ober- und Unterbodens durch Befahren mit Baufahrzeugen und Nutzung von Freiflächen als Baustelleneinrichtungsflächen</p> <p>Gefahr der Boden- und Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen sowie durch unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen</p>	Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen führt zur Einschränkung der Bodenfunktionen, dem Rückgang der Grundwasserneubildung sowie der Zunahme des Oberflächenabflusses	Potentielle Gefahr von Grundwasser- verunreinigungen durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen im Bereich der Verkehrsflächen
Klima/Luft	Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Baubetrieb	Veränderung der Strahlungsverhältnisse und Verschlechterung des Mikroklimas durch Versiegelung bislang vegetationsbestandener Freiflächen	erhöhte Schadstoffbelastung der Luft durch vermehrtes Verkehrsaufkommen und Emissionen aus Heizungsanlagen
Arten- und Biotopschutz	<p>Schädigung und Zerstörung von Vegetationsbeständen durch baubedingte Flächeninanspruchnahme</p> <p>Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tierarten durch Baulärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten</p>	<p>Zerstörung von Lebensräumen durch den Verlust von Vegetationsstrukturen</p> <p>Zerschneidung von Lebensräumen durch Bebauung</p>	Störung von Tieren und Pflanzen durch Lärm und Schadstoffimmissionen
Landschaftsbild/Erholung	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Inanspruchnahme von	Nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubebauung	Störung der Erholungs- und Wohnnutzung durch erhöhte Lärm-

	Flächen für Baumaschinen und Baustellen-einrichtungsf lächen	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	und Schadstoffbelastung aufgrund des zunehmenden Verkehrs
--	--	------------------------------------	---

5.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um Bereiche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, das Grundwasser, die Erholung, das Landschaftsbild und das Klima. Ausnahmen sind der Totalverlust an hochwertigem Boden sowie der Verlust an landschaftsbildprägendem alten Baumbestand. Ein Ausgleich durch Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle des Untersuchungsgebietes ist nicht möglich.

Arten- und Biotopschutz

Durch die Anpflanzung von ca. 70 Bäumen, 200 Sträuchern und der Umwandlung von ca. 4400 m² Ackerfläche in eine extensiv gepflegte Grünfläche werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen und der Eingriff kompensiert. Als Ersatz für die zu fallenden Bäume entlang der Röntgenstraße werden 3 neue Bäume pro zu fallenden Baum gepflanzt.

Boden

Der Totalverlust an Boden kann nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation wird die Weiterentwicklung des Bodens auf einer in eine Grünfläche umgewandelte Ackerfläche (ca. 4400 m²) ermöglicht.

Grundwasser

Der durch Versiegelungen zu erwartende Rückgang der Versickerungsrate wird durch Maßnahmen entgegengewirkt, die den überwiegenden Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort belassen. Zur Minimierung des Eingriffs werden Straßen, Wege und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau vorgesehen.

Klima

Als Ausgleich und Ersatz für mögliche Beeinträchtigungen des Klimas wird ein klimatischer Ausgleichsraum (Kompensationsfläche) entwickelt. Die Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Anpflanzung von ca. 70 Bäumen und 200 Sträuchern minimiert werden.

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Anlage der Kompensationsfläche mit ihren Bäumen und Sträuchern als neuer Ortsrand, der Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb des Wohngebietes sowie der Alleerekonstruktion entlang der Röntgenstraße neu gestaltet. Der Eingriff wird dadurch kompensiert.

Erholungsnutzung

Die bislang nicht vorhandene Erholungsnutzung wird durch die Anlage einer kleinen Grünfläche mit Spielplatz initiiert. Zur Minimierung der hauptsächlich durch erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung verursachten betriebsbedingten Beeinträchtigungen wurde die Durchgrünung entlang der Verkehrsflächen sowie die Gestaltung des Straßenraumes mit dem Ziel, die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge (Pflasterung Fahrbahn, Baumtore) zu reduzieren, vorgenommen.

Zusammenfassung

Insgesamt ist der Eingriff durch die umfangreichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere durch die relativ große Fläche für diese Maßnahmen und die Anpflanzungen der Bäume, kompensierbar.

5.3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche auf der Westseite der Bebauung leistet den wesentlichen Teil zur Kompensation des Eingriffs.

Die lockere Baum- und Strauchpflanzung markiert den Siedlungsrand zur angrenzenden Ackerfläche und schließt organisch an vorhandene Vegetationsbestände in Verbindung zur Dölauer Heide an. Die Flächen sind mit Arten der als Anlage aufgeführten Pflanzlisten entsprechend der potentiellen, natürlichen Vegetation zu gestalten.

Die Verwendung vorwiegend heimischer Gehölze wertet die Fläche als Habitat für Vögel und Insekten auf, führt zur Strukturierung der weitgehend ausgeräumten Ackerfläche und schafft im Randbereich der Heide ein weiteres Trittsteinbiotop.

Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen dienen im wesentlichen städtebaulich-gestalterischen Zielen. Sie haben darüber hinaus ausgleichende Funktion für die mit der Bebauung eintretenden Eingriffe, insbesondere bezüglich der Verbesserung des Kleinklimas im Baugebiet und der Einbeziehung desselben ins gewachsene Umfeld.

Kinderspielflächen

Im Grünzug wird ein öffentlicher Spielplatz mit einfachem Gestaltungs- und Ausstattungsstandard angelegt bei geringem Unterhaltungs- und Wartungsaufwand (z.B. Spielhäuser, Podeste ohne bewegliche Teile). Ein mit der Stadt abgestimmter Entwurf für den Spielplatz wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Röntgenstraße bzw. über einen befahrbaren Wohnweg, der an zwei Punkten an die Röntgenstraße angebunden wird. Die Mischverkehrsfläche hat eine Breite von 5,35 m (4,75 m mit beidseits 30 cm für die Einordnung der Bordsteine und der dazugehörigen Rückenstützen). Um die Begegnung zweier LKW zu ermöglichen, wurde eine Ausweichstelle in einer Breite von 6,60 m (6,00 m mit beidseits 30 cm für die Einordnung der Bordsteine und der dazugehörigen Rückenstützen) angeordnet.

Die zwei als Stichstraßen ausgebildeten Teile der Mischverkehrsflächen werden jeweils über einen Fußweg an die Röntgenstraße angebunden. Auf der Westseite der Röntgenstraße wird ein neuer Fußweg in einer Breite von 2,00 m angelegt, an der Lieskauer Straße ein kombinierter Fuß-/Radweg mit einer Breite von 2,50 m. Zwischen der Straße und dem Fußweg wird ein 2,00 m breiter begrünter Bankettstreifen vorgesehen.

Das Wohngebiet wird durch 2 Buslinien erschlossen. Bushaltestellen sind an der Lieskauer Straße und an der Röntgenstraße vorgesehen. Die Bushaltestelle an der Lieskauer Straße ist über einen separaten Fußweg zu erreichen. Alle neuen Bushaltestellen werden in niederflurgerechter Ausführung hergestellt.

Der neu anzulegende Spielbereich wird durch einen befahrbaren Weg in einer Breite von 2,25 m von der Röntgenstraße erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze werden in Garagen angeordnet. Die Mehrzahl der Garagen ist den Häusern direkt zugeordnet. Die Garagen werden in einem Abstand von 5,00 m von den befahrbaren Wohnwegen angeordnet, so dass in der Einfahrt jeweils ein 2. Stellplatz vorhanden ist.

5.5 Stadttechnische Erschließung

5.5.1 Entwässerung

5.5.1.1 Schmutzwasser

Die HWA GmbH stellt das gegenwärtig noch im Mischsystem betriebene Kanalnetz auf Trennsystem um. Der Schmutzwassersammler für die Wohnbebauung wird in den befahrbaren Wohnwegen angeordnet und in das vorhandene Netz eingebunden.

Der Schmutzwasseranfall beträgt ausgehend von 3,5 EW/Haus

$$\begin{aligned} Q_h &= 33 \times 3,5 \times 120 \text{ l/Ed} &= & 13,86 \text{ m}^3/\text{d} \\ Q_h &= 13,86 \text{ m}^3/\text{d} \times 1/8 &= & 1,73 \text{ m}^3/\text{h} \\ Q_h &= 1,73 : 3,6 &= & 0,48 \text{ l/s} \end{aligned}$$

5.5.1.2 Regenwasser

Die zulässige Einleitmenge an Regenwasser am Übergabepunkt in der Lieskauer Straße ist von der HWA mit 18 l/s festgelegt worden. Am Übergabepunkt wird eine Drosselvorrichtung installiert, die sicherstellt, dass der o.g. Wert eingehalten wird. Das angeschlossene Kanalnetz wird entsprechend dimensioniert.

Das Regenwasser von den Verkehrsflächen wird in die Kanalisation eingeleitet. Die Ableitung des Regenwassers, das auf den Hausdachflächen anfällt, erfolgt über Zisternen (Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung) mit einem Überlauf in die Kanalisation. Das überschüssige Regenwasser von den mit begrünten Dächern versehenen Garagen wird im Bereich der Gartenflächen versickert. Dieses Konzept ist mit der HWA abgestimmt.

5.5.2 Trinkwasserversorgung

Entlang der Röntgenstraße befindet sich eine TW-Leitung DN 150. Diese ist ausreichend für den Bedarf an Feuerlöschwasser (für 2 h je 48 m³) und der Menge für den Trinkwasserbedarf der Wohnbebauung.

Der TW-Bedarf beträgt:

$$\begin{aligned} \max Q_d &= \text{mitt } Q_d \times 1,5 &= & 38,85 \text{ m}^3/\text{d} \\ &= 19,42 \text{ m}^3/\text{d} \times 2 &= & 38,85 \text{ m}^3/\text{d} \\ \max Q_h &= 38,85 \text{ m}^3/\text{d} \times 12 \% &= & 4,66 \text{ m}^3/\text{h} \\ \max Q_h &= 4,66 \text{ m}^3/\text{h} : 3,6 &= & 1,29 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die an der Röntgenstraße vorhandenen Hydranten. Die Abstimmung mit dem Brand- und Rettungsamt durch das vom Vorhabenträger beauftragte Ingenieurbüro ist erfolgt.

5.5.3 Straßenbeleuchtung

Die Einspeisung der Straßenbeleuchtung erfolgt von der vorhandenen Beleuchtungsanlage der 1993/94 errichteten Wohnanlage östlich der Röntgenstraße aus.

5.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Niederspannungsversorgung erfolgt aus der vorhandenen Trafostation.

5.5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist gesichert. Sie erfolgt aus dem in diesem Bereich vorhandenen Niederdrucknetz. Als Anschlusspunkte sind der Endpunkt der Gasleitung DN 150 PE in der Nikolaus-Weins-Straße (West) und die vorhandene Straßenkreuzung der Röntgenstraße vorgesehen.

5.5.6 Fernmeldeversorgung

Die Versorgung erfolgt über das im Bereich Lieskauer Str./Röntgenstraße vorhandene Netz.

5.5.7 TV-Versorgung

Die Versorgung der Haushalte erfolgt von der vorhandenen Kopfstation aus.

5.5.8 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des in der Siedlung anfallenden Hausmülls erfolgt durch die Stadtwirtschaft Halle GmbH. Bedenken gegen die Planung wurden von ihr nicht vorgebracht.

6. Immissionsschutz

Das Wohngebiet wird durch den Verkehrslärm der Lieskauer Straße und der Röntgenstraße beeinträchtigt. Durch das Büro Halle-Projekt, Architekten und Ingenieure GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung der Beeinträchtigung des Wohngebietes auf der Grundlage der Verkehrsprognose für das Jahr 2010 durchgeführt. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von max. 11 dB(A) an der Lieskauer Straße und von max. 5 dB(A) an der Röntgenstraße tagsüber für allgemeine Wohngebiete auftreten. In Einzelfällen werden auch die Grenzwerte für Verkehrslärm der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete überschritten.

Da von einer immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung des Plangebietes auszugehen ist, ist im Rahmen der Abwägung die Anwendung der 16. BImSchV gerechtfertigt. (vgl. hierzu Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung: § 15 BauNVO, RN 19 ff).

Die o.g. Untersuchung empfiehlt Schallschutzmaßnahmen, die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt werden.

Um die Bebauung durch aktive Maßnahmen wirksam vom Verkehrslärm abzuschirmen, wäre es erforderlich, unmittelbar an den beiden das Gebiet tangierenden Straßen Lärmschutzwände oder -wälle in einer Höhe von mindestens 6,00 m Höhe zu errichten oder das Gebiet in einer größeren Entfernung von den Straßen anzuordnen.

Diese Maßnahmen sind aus ökonomischen, ökologischen und städtebaulichen Gründen (erhöhte Baukosten pro Wohneinheit, Preisdruck im Halleschen Umland, geringe Zahl der Wohneinheiten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft) nicht zu vertreten. Zusätzlich würde von diesen Anlagen akustische Reflektionen ausgehen, die sich negativ auf die Umgebung auswirken könnten.

Um gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten, werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In die Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes werden Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude aufgenommen.

Für die besonders schutzwürdigen Schlaf- und Kinderzimmer, die an Gebäudeseiten liegen, bei den zu erwarten ist, dass die Grenzwerte überschritten werden, werden zusätzliche Maßnahmen vorgesehen. Eine lärmorientierte Grundrissgestaltung, insbesondere die Anordnung aller Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite, lässt sich bei Reihenhäusern und Doppelhäusern nicht immer realisieren. Damit eine Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist, wird daher festgelegt, dass diese Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten müssen.

Zum Wohnverhalten in einem Einfamilienhausgebiet gehört eine angemessene Nutzung der zum Grundstück gehörenden Freiflächen. Die Lärmbelastung der Außenbereiche ist in der Anlage der Begründung (Außenlärmpegel für den Tageszeitraum) zu erkennen. Aus der Karte ist zu ersehen, dass die Lärmbelastung der Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion, d. h. der Teile des Grundstückes, auf dem sich die Freisitze und Terrassen befinden und die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, nicht über 59 dB (A) tags liegt.

Um den interessierten Bürgern die Möglichkeit zu geben, die zu erwartende Belastung zu erkennen, wurde die Karte der Begründung beigelegt.

Durch die im Vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden im Neubaugebiet erträgliche Wohnbedingungen gewährleistet. Nähere Angaben können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Dem Standortnachteil der Verlärmung von Teilen des Wohngebietes durch die anliegenden Straßen stehen auch Standortvorteile wie der hohe Wohn- und Erholungswert des Gebietes durch die einmalige Lage an der Stadtgrenze in unmittelbarer Nähe der Dölauer Heide, die vorhandene stadttechnische Erschließung, das bestehende Hauptstraßennetz und die Erschließung durch den ÖPNV gegenüber.

Die nicht vollständig auszuräumenden Beeinträchtigungen der Bewohner durch den Verkehrslärm werden in Kauf genommen, um die in der Stadt dringend benötigten Flächen für den Einfamilienhausbau bereitzustellen. Nur so kann verhindert werden, dass weitere bauwillige Hallenser in den Saalkreis abwandern.

7. Flächenbilanz

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Größe des Plangebietes:	1,77 ha
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:	0,52 ha
Brutto Baulandfläche:	1,25 ha = 100 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün:	0,15 ha = 12 %
Netto Bauland:	1,10 ha = 88 %

8. Einwohnererwartung

Es sollen 33 Einfamilienhäuser realisiert werden. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,0 Personen/Wohneinheit ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 99 Personen. Daraus resultiert eine Bruttowohndichte von 79 Personen/ha und eine Nettowohndichte von 90 Personen/ha.

9. Hinweise

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten unerwartete Funde auftreten, so ist der Fund der unteren Abfallbehörde zu melden.

Auch Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Auch hier besteht eine Meldepflicht an die zuständigen Dienststellen.

Bergbauliche Tätigkeiten sind ebenfalls nicht bekannt. Das Bergamt Halle weist vorsorglich darauf hin, dass es bei unerwarteten Funden zu verständigen ist und nach Prüfung über die weiteren Schritte entscheidet.

10. Städtebaulicher Vertrag, Planreife

Der Durchführungsvertrag nach § 7 BauGB Maßnahmengesetz ist am 04.07.2000 unterzeichnet worden.

Die Arbeitsgruppe Planreife der Stadtverwaltung hat in einer Beratung am 28.07.2000 festgestellt, daß die Voraussetzungen für die Feststellung der Planreife gegeben sind.

Auf Grund der Abwägung der Anregungen, die zum Verfahren eingegangen sind ist davon auszugehen, daß das Vorhaben den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen steht.

Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde am 07.09.2000 erteilt.

11. Kosten, Folgekosten

Die für das Baugebiet erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Investor, der Fa. Weisenburger Wohnbau GmbH durchgeführt und finanziert. Das trifft auch für

den Grunderwerb für die am westlichen Rand des Wohngebietes liegenden Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen und die erforderlichen Pflanzmaßnahmen zu.

Es entstehen keine Herstellungskosten für die Stadt Halle. Nach Fertigstellung des Vorhabens werden die Verkehrsflächen und die am Rand des Wohngebietes liegenden Grünflächen kostenlos an die Stadt Halle übergeben.

Die im Zielabweichungsverfahren vom Regierungspräsidium als Maßgabe für das Herauslösen des Wohngebietes aus den Vorsorge- bzw. Vorranggebieten geforderten Aufforstungsmaßnahmen werden auf Flächen westlich des Baugebietes durchgeführt, die im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt sind.

Die Flächen sind nicht im Eigentum der Stadt Halle.

Es werden 4 Grundstücke von insgesamt 3.83 ha benötigt. Der Kaufvertrag für das erste Grundstück wird in diesen Tagen notariell bestätigt, die Mittel für den Erwerb eines 2. Grundstückes sind in diesem Jahr im Haushalt des Liegenschaftsamtes eingestellt.

Die Pachtverträge für die 2 anderen Grundstücke (Eigentümer BVVG) laufen frühestens im Jahr 2004 aus, die Kaufverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Die Kosten für die Aufforstungsmaßnahmen betragen insgesamt ca. 57.000 DM, davon entfallen 25.000 DM auf die Grundstücke, die in diesem Jahr erworben werden. Die für die Pflanzmaßnahmen erforderlichen Mittel sind mittelfristig in den Haushalt des Grünflächenamtes einzustellen.

12. Umstellung auf neue Rechtsgrundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit diesem Satzungsbeschluss des Stadtrates gemäß § 233 BauGB auf die zum 01.01.1998 gültige Fassung des Baugesetzbuches umgestellt. Von diesem Zeitpunkt an wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Alle künftigen Schritte sind auf dieser Rechtslage zu entscheiden.

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Karte Außenlärmpegel für den Tagzeitraum
s. nächste Seite

2. Pflanzlisten

Bäume

Quercus petraea
Carpinus betulus
Tilia cordata

Trauben-Eiche
Hainbuche
Winter-Linde

Obstbäume

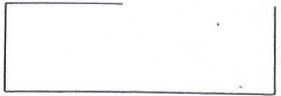
Cornus mas
Malus sylvestris
Prunus spec.
Pyrus communis

Kornelkirsche
Apfel
Pflaume/Kirsche
Stein-Birne

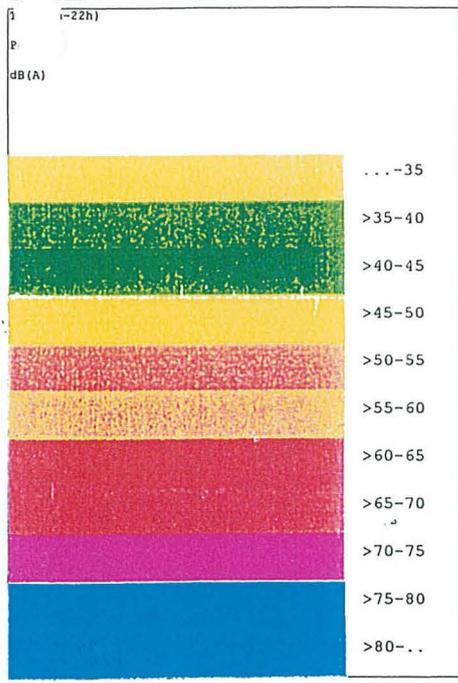
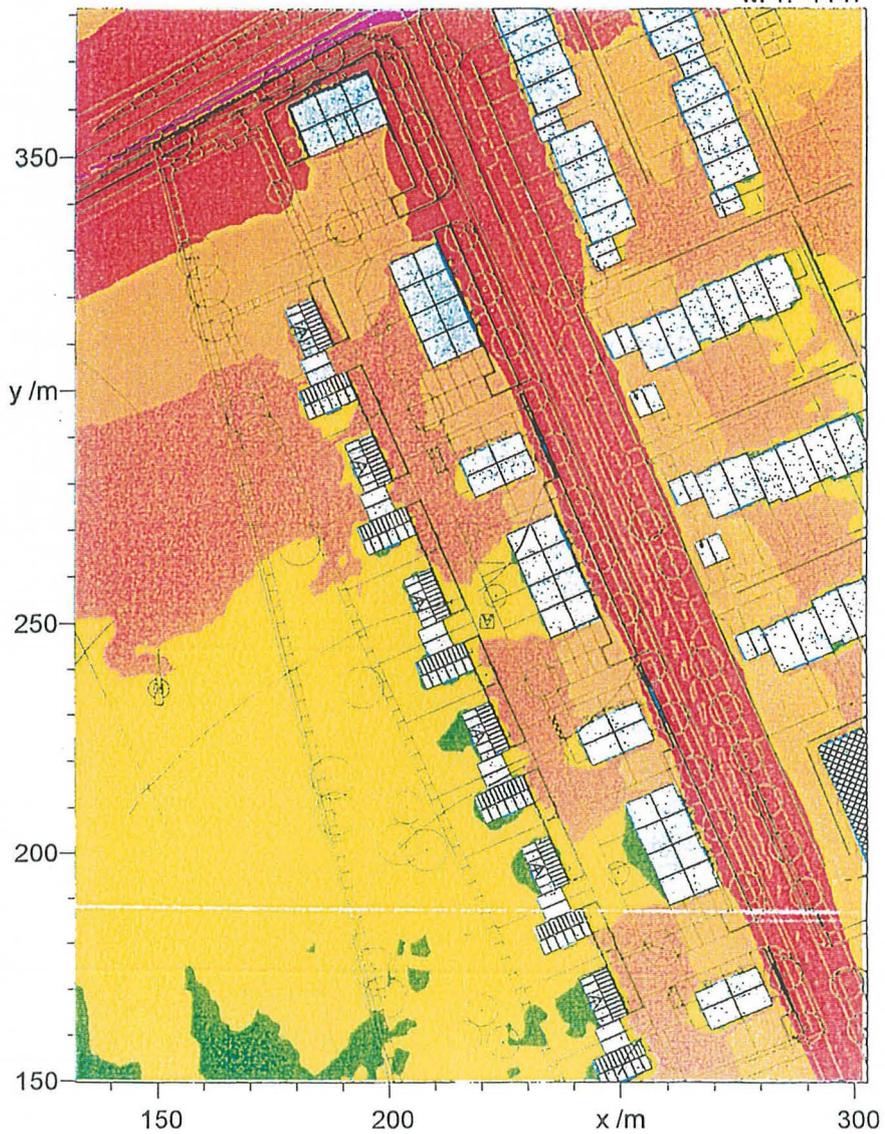
Sträucher

Corylus avellana
Crataegus spec.ata
Acer campestre

Haselnuss
Weißdorn
Feldahorn



M 1: 1147



Firma: HALLE-PROJEKT
 Bearbeiter: Weiße
 Projekt: Roentgenstraße Halle-Doelau