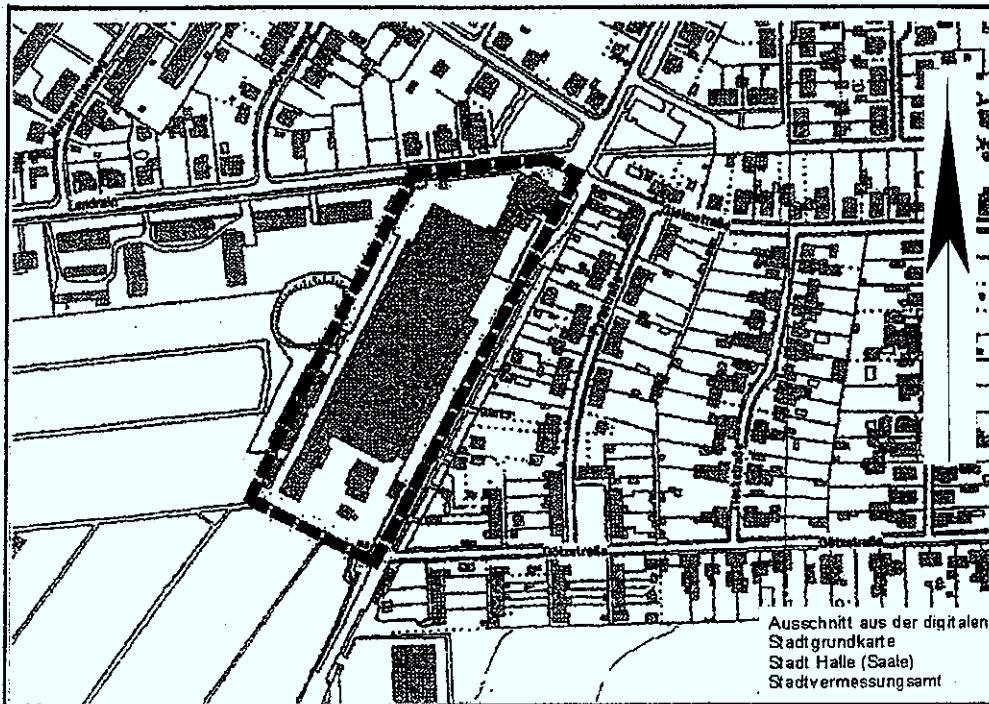


# BEBAUUNGSPLAN NR. 82

## Stadt Halle (Saale)



Halle - Landrain, Wohnbebauung am Mühlrain

### Begründung

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	2
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	2
<b>3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	2
<b>4. Bestandsaufnahme</b>	2
4.1 Eigentumsverhältnisse	2
4.2 Baubestand / Ortsbild	3
4.3 Natur und Landschaft	3
4.4 Verkehrliche Erschließung	4
4.5 Stadttechnische Erschließung	4
4.6 Altlasten	4
4.7 Schallimmissionen	4
<b>5. Planungskonzept</b>	5
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	5
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	5
5.3 Verkehrskonzept	6
<b>6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	6
6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen	6
6.2 Grünordnung	7
6.3 Verkehrserschließung	8
6.4 Immissionsschutz	9
6.5 Örtliche Bauvorschriften	9
6.6 Hinweise	11
<b>7. Stadttechnische Erschließung</b>	11
<b>8. Flächenbilanz</b>	11
<b>9. Planverwirklichung</b>	12
9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung	12
9.2 Kostenschätzung /Kostentragung	12
9.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	12
<b>10. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	12

## Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Bebauungsvorschlag

Anlage 3: Querschnitte der Straßen und Gehwege

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das geplante Grundstück wurde ursprünglich gewerblich genutzt und war mit einem Lagerhallenkomplex, der ehemaligen „Wollhalle“, und einer Verkaufseinrichtung bebaut.

Die Nutzung der Gebäude wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben.

Mit dem geplanten Baugebiet soll das Wohngebiet Frohe Zukunft eine sinnvolle und sich städtebaulich einfügende Ergänzung erhalten. Zugleich wird ein städtebaulicher Mißstand, von dem auch Gefahren für die Umwelt ausgehen (u.a. illegale Müllablagerung) beseitigt.

Die geplante Neubebauung soll dazu beitragen, den Bedarf nach kostengünstigen Bauformen des Einfamilienhausbaues (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) in attraktiver und zentrumsnaher Lage in der Stadt Halle zu decken.

Auf der Grundlage des § 34 BauGB ist auf dem betreffenden Grundstück nur eine straßenbegleitende Bebauung möglich, da hierfür die Erschließung gesichert wäre. Für die Erschließung und Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ist die Schaffung des Baurechtes über einen Bebauungsplan erforderlich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Baufläche am Landrain und Mühlrain umfaßt eine Fläche von 2,27 ha und wird begrenzt

- im Norden durch den Landrain,
- im Osten durch den Mühlrain,
- im Süden und im Westen durch die Kleingartenanlage Dessauer Straße.

Das Plangebiet umfaßt in der Gemarkung Halle, Flur 10, das Flurstück 14/11 vollständig sowie die Flurstücke 14/13, 15/20 und 13/2 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich.

## **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

Das Regionale Entwicklungsprogramm enthält keine Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der §§ 2-10 BauGB und in inhaltlicher Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4. 1 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes 14/11 ist der Vorhabenträger, der auch die Erschließung und Entwicklung des Gebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes betreiben wird.

Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt.

## 4.2 Baubestand / Ortsbild

Das Plangebiet umfaßt ein Hauptgrundstück, welches fast vollständig durch die Haupt- und Nebengebäude der ehemaligen „Wollhalle“ bebaut ist. Sämtliche bebauten und befestigten Flächen sollen abgebrochen werden. Die Abbruchgenehmigung wurde bereits erteilt. Mit den Abbrucharbeiten hat man begonnen.

Neben dem o.g. baulichen Bestand im Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Einfamilienhaussiedlung der 20-er / 30-er Jahre sowie eine Kleingartenanlage.

Westlich entlang des Landrains sind gegenwärtig studentische Unterkunftsgebäude im Bau. Angrenzend daran liegt eine Fläche mit einem ehemaligen Luftschutzbunker aus dem II. Weltkrieg brach.

## 4.3 Natur und Landschaft

### 4.3.1 Naturraum

Das Grundstück ist weitgehend durch die ehemalige „Wollhalle“ bebaut. Zusätzlich versiegeln die Erschließungsflächen die Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von über 0,8. Das Grundstück weist gegenwärtig einen fragmentarischen Gehölzbestand hauptsächlich entlang der Grundstücksgrenzen auf, welcher zum Teil erhaltenswert ist.

### 4.3.2 Boden /Baugrund

Nach vorliegendem aktuellen Gutachten ist im Baugrund mit (z.T. auch anthropogenen) Aufschüttungen i.d.R. von 0,3 bis 1,5 m Dicke, max. bis 3,8 m Dicke zu rechnen, welche eine schlechte Tragfähigkeit aufweisen. Darunter ist gewachsener Boden in steifer und halbfester Konsistenz aus Geschiebelehm/ - mergel.

Der Baugrund weist unterschiedlich mächtige wasserführende sandige Einlagerungen im bindigen Substrat auf mit wechselnder lokaler Verbreitung.

### 4.3.3 Wasser / Hydrologie

Bei den Baugrunduntersuchungen wurden die Grundwasserverhältnisse wie folgt vorgefunden:

- Wasserführungsanschnitt bei 2,1 m unter Grund
- Ruhewasserstand bei 1,95 m unter Grund.

Es muß mit Schichtenwasser bereits ab 1 m Tiefe gerechnet werden, da der Geschiebemergel als Grundwasserstauer wirkt. Demzufolge ist grundsätzlich mit drückendem Wasser zu rechnen und die Ausbildung von Kellergeschossen als „weiße Wanne“ oder mit ähnlichen Maßnahmen notwendig.

Wasser kann auf Grund der geringen Durchlässigkeit der Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten nur langsam versickern. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist somit nur schwer möglich.

#### 4.3.4 Klima / Luft

Regionalklimatisch ist der Raum dem Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima zugehörig. Klimabestimmend ist die Lage im Lee des Harzes. Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt 498 mm /Jahr (Station Halle-Kröllwitz, Periode 1851-1980). Das Niederschlagsmaximum liegt in den Monaten Juni und Juli, das langjährige Niederschlagsminimum in den Monaten Januar und Februar. Die sehr geringen Niederschläge im Winter werden durch große Häufigkeiten ausgeglichen, die relativ großen Mengen des Sommers fallen hingegen bei wenigen Starkniederschlägen.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 9,1 Grad Celsius (Station Halle-Kröllwitz). Dabei ist der Juli der wärmste und der Januar der kälteste Monat. Vorherrschend sind westliche Winde, wobei wiederum Südwestwinde am häufigsten auftreten.

#### 4.3.5 Zusammenfassende Bewertung

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Grundstück der ehemaligen „Wollhalle“ ist mit der Bebauung, dem Lagerhallenkomplex, und den Erschließungsflächen nahezu vollständig versiegelt.

Schützenswerte Bereiche auf der Grundlage des Naturschutzrechtes gibt es in dem gesamten Geltungsbereich nicht.

Der überwiegend an den Grundstücksgrenzen der „Wollhalle“ noch vorhandene Baumbestand (u.a. Pappel, Robinie, Ahorn, Birke, Kastanie) ist zum Teil als erhaltenswert einzuschätzen.

Die als „Eingriff“ zu definierende Neubebauung des Grundstückes geht mit einer Entsiegelung und Neuanpflanzung einher, so daß die ökologische Bilanz am Ende positiv ausfällt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

#### 4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen Landrain und Mühlrain an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Ausbaugrad dieser beiden Straßen ist für die Erschließung des Baugebietes ausreichend.

#### 4.5 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt inmitten einer vollständig erschlossenen städtischen Siedlungsstruktur und verfügt auch selbst über Erschließungsanlagen, die allerdings erneuert werden müssen.

#### 4.6 Altlasten

Es sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### 4.7 Schallimmissionen

Die Lage des Plangebietes am Landrain und Mühlrain läßt erwarten, daß es von Verkehrslärm beeinflusst wird. Auskunft über die Höhe der Lärmbelastung gibt eine schalltechnische Untersuchung. Grundlage der Untersuchung ist die erwartete Verkehrsbelegung im Jahr 2010. In die Betrachtung wurden die Auswirkungen der Bundesstraße B 100, die in ca. 250 m Entfernung (gerechnet von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches) am Plangebiet vorbeiführt und auch künftig eine sehr hohe Verkehrsbelegung aufweisen wird, einbezogen.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Entsprechend dem bestehenden Bedarf an zentrumsnahen kostengünstigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wird mit der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanfestsetzungen eine Wohnbebauung entwickelt, welche dem gegenwärtigen Erfordernis nach flächensparender Bauweise in Verbindung mit der städtebaulichen Gestaltung entspricht.

Mit der Bebauung werden in Kubatur, Traufhöhe und Stellung zum Straßenraum wesentliche Elemente der umgebenden Einfamilienhausbebauung aufgegriffen und fortgesetzt.

Neben straßenbegleitenden Gebäudezeilen entlang des Mühlrains und des Landrains werden im Gebietsinneren Häuser um einen Straßenstich im Sinne eines Wohnhofes und um eine Gebietsdurchfahrt als schleifenförmige Erschließung gruppiert.

Bei der Anordnung der Baufelder 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.

Entlang des Landrains soll über eine Bebauung mit Reihenhäusern neben dem städtebaulichen Ziel der Gestaltung des Straßenraumes auch eine gewisse Schutzwirkung für Verkehrslärm für das dahinter liegende Siedlungsgebiet erreicht werden.

Während sowohl am Mühlrain als auch am Landrain über Festsetzungen gesichert wird, daß mit der straßenbegleitenden Anordnung der Doppel- und Reihenhausergruppen der öffentliche Straßenraum baulich gefaßt wird, ist im rückwärtigen Bereich, im Gebietsinneren, diese Bauweise nicht zwingend festgeschrieben, so daß hier auch Einzelhäuser errichtet werden können. Somit wird nach Westen und Süden hin zu der umgebenden Kleingartenanlage eine aufgelockerte Bebauung angestrebt und ermöglicht.

Eingehend auf die Traufständigkeit der umgebenden Einfamilienhausbebauung wird am Mühlrain und am Landrain die Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf festgelegt. Um die innergebietlichen Anliegerstraßen zu betonen, wird bei zwei Baufeldern am Mühlrain die Firstrichtung um 90 Grad gedreht.

### **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Die Oberflächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches beträgt derzeit mehr als 80%. Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben wird eine deutliche Entsiegelung vorgenommen.

Durch die Anlage von Hausgärten und Vorgärten in Verantwortung der privaten Eigentümer kann eine großzügige Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand soll erhalten werden, soweit das mit dem Planungskonzept vereinbar ist. Ergänzt wird dieser Baumbestand durch die Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume.

Entlang des Landrains und des Mühlrains soll der bereits vorhandene Alleecharakter durch die Neuanpflanzung von Bäumen ergänzt und verstärkt werden.

Den südlichen und westlichen Übergang des Baugebietes zu der angrenzenden Gartenanlage sollen Heckenpflanzungen markieren.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Die am Landrain und Mühlrain gelegenen Häuser werden direkt von diesen beiden Straßen erschlossen. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes wird mit drei Anbindungen vom Mühlrain aus über Anliegerstraßen als Stichstraße mit Wendehammer und als Straße in Schleifenform erschlossen.

Diese Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet, so daß der gesamte innere Bereich als verkehrsberuhigter Bereich angelegt wird.

Entlang des Landrains wird der Gehweg wiederhergestellt und entlang des Mühlrains werden ein neuer Gehweg sowie öffentliche Stellplätze hergestellt.

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Gebiet wurde eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da auch die umgebenden Wohngebiete von ihrem strukturellen und nutzungsspezifischen Aufbau dieser Kategorie entsprechen. Um bei einem relativ hohen Schutzgrad dieser Kategorie mögliche störende Nutzungen auszuschließen sowie die kleinteilige Siedlungsstruktur zu erhalten, sollen die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In der Planzeichnung ist eine GRZ von 0,4 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die textlich festgesetzten Nebenbestimmungen sind notwendig, um die Annahmen zum Versiegelungsgrad planerisch zu sichern. Demnach ist eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Der Bebauungsvorschlag zeigt, daß dieser Wert eingehalten werden kann. Dem Schutz des Bodens wird dadurch Rechnung getragen.

In Anlehnung an das mit der umgebenden Bebauung vorgegebene Maß soll die Siedlung durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt werden.

#### **6.1.3 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wurde offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert.

Entlang des Landrains und des Mühlrains sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen, d.h. Reihenhäuser, zulässig, um dort der Absicht, den Straßenraum städtebaulich zu fassen, gerecht zu werden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Dadurch bestehen für die spätere Ausführungsplanung noch genügend Gestaltungsspielräume.

#### 6.1.4 Nebenanlagen

Um der Siedlung einen aufgelockerten und durchgrüntem Charakter zu verleihen, sind Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind nur die textlich festgesetzten Nebenanlagen zulässig. Zur Sicherung der Wohnruhe sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (z.B. Hundezwinger) nicht zulässig.

#### 6.1.5 Garagen und Stellplätze

Zum Schutz des Freiraumes und zur Sicherung des aufgelockerten und durchgrüntem Siedlungscharakters sollen Garagen/Carports und Stellplätze in der Regel innerhalb und nur in begründeten Ausnahmefällen neben den in der Planzeichnung bereits festgesetzten Standorten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Garagen/ Carports sollen vorzugsweise innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude angeordnet werden, wodurch ebenfalls der Freiraum geschützt wird.

Zwei Gemeinschaftsgaragen werden von der Forderung nach 3 m Freiraum für die Zu- und Abfahrten gemäß der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt befreit, wenn die Garagen als Carports oder mit einem funkgesteuerten Garagentorantrieb errichtet werden, da aufgrund des zu erwartenden innergebietlichen Verkehrs Behinderungen oder Gefährdungen nicht zu erwarten sind.

#### 6.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

Mit der Festsetzung der o.g. Rechte wird die Erschließung eines Teiles der Bebauung gesichert, der nicht unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen angebunden ist.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Anlage dieses Wohnweges zu erhöhen, kann diese Fläche bis zu 3 m beidseits der festgesetzten Lage verschoben werden. Um jedoch eine sinnvolle Erschließung auf den privaten Baugrundstücken zu gewährleisten, ist eine solche Verschiebung nur zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit der Anlage (Zuwegung) erhalten bleibt.

### 6.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten insbesondere Pflanzgebote für Bäume, die u.a. als Ersatzpflanzungen für im Zusammenhang mit der Neubebauung zu fällende Bäume vorgesehen sind.

Im Gebietsinnern werden neben den zu erhaltenden Bäumen punktuell Baumpflanzungen überwiegend auf privaten Flächen am Straßenraum festgesetzt. Zu verwenden ist Rotdorn (feuerbrandresistente Sorte). Entlang des Mühlrains und Landrains soll der Alleecharakter aufgenommen und durch Neuanpflanzungen ergänzt und verstärkt werden.

Die Auswahl der Pflanzenarten (am Landrain Robinia pseudoacacia (Robinie), am Mühlrain Acer platanoides „Farlake's Green“ (Spitzahorn) orientiert sich an der vorhandenen Bepflanzung.

Durch die Verwendung von Hochstämmen wird eine zügige Durchgrünung bewirkt. Die Beschattung der Fahrbahn durch die entlang der Straßen zu pflanzenden Bäume hat zugleich positive mikroklimatische Auswirkungen. Ein Aufheizen der Straße wird reduziert, Staub wird besser gebunden.

Die Möglichkeit der Verschiebung des jeweiligen Baumstandortes ist notwendig, um noch gewisse Gestaltungsmöglichkeiten bei der späteren Ausführungsplanung offenzuhalten.

Mit der Verwendung von standortgerechten überwiegend heimischen Gehölzen, die langlebig und pflegearm sind, werden zugleich Aufgaben des Artenschutzes erfüllt.

Die Heckenpflanzung im Süden und Westen des Plangebietes soll den Übergang zu den angrenzenden Gartenanlagen markieren.



Hierfür sollen standorttypische einheimische Gehölze verwendet werden, die eine freistehende Blüthengehölzhecke ermöglichen. Eine Auswahl aus der folgenden Pflanzenliste wird empfohlen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 6.3 Verkehrserschließung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt unter den Anforderungen an eine kosten- und flächensparende Bauweise und eines verkehrsberuhigten Charakters des Wohngebietes. Die Querschnitte der Planstraßen orientieren sich an den Empfehlungen der EAE 85/95.

Der Wendehammer der Planstraße A ist für die Benutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge bzw. Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt.

Die Kurvenradien in den Abbiegebereichen der Verkehrsflächen werden grundsätzlich für dreiachsige LKW als Bemessungsfahrzeug vorgesehen.

Alle Erschließungsstraßen im Plangebiet (A, B1, B2, B3) sind als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und sollen als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden.

Für die Straßen A, B1 und B3 wird die Verkehrsfläche in einer Breite von 5,75 m festgesetzt. Darin enthalten ist die 4,75 m breite Straße und ein beidseits der Straße angeordneter Bankettstreifen von jeweils 0,5 m Breite, in dem u.a. der Bord und die Bordsteinrückenstütze untergebracht werden können.

Abweichend davon wird die Verkehrsfläche der Planstraße B 2 in einer Breite von 4,60 m festgesetzt, die ausreichend ist für die Unterbringung einer 4,0 m breiten Straße einschließlich eines beidseits angeordneten 0,3 m breiten Streifens für Bord und Rückenstütze.

Die Straße B 2 weist einen Verschwenk auf, der sowohl städtebaulich sinnvoll ist als auch geschwindigkeitsreduzierend und damit verkehrsberuhigend wirken soll.

Die private Verkehrsfläche in Form eines 4,60 m breiten befahrbaren Wohnweges, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist, ergänzt das Erschließungsnetz.

Die entlang des Landrains festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient in Fortsetzung des Bestandes der Aufnahme eines Gehweges und eines Pflanzstreifens.

Entlang des Mühlrains wird der neu zu schaffende Gehweg und der Pflanzstreifen, unterbrochen durch Längsparker zur Aufnahme öffentlicher Stellplätze, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bezüglich der Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche wird auf die Querschnittsdarstellungen in der Anlage zur Begründung verwiesen.

## 6.4 Immissionsschutz

Im Ergebnis der für das Prognosejahr 2010 für das Plangebiet durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, daß es in Teilen des Plangebietes zu Lärmbelastungen aufgrund des Verkehrslärms kommt. Das Grundstück der ehemaligen „Wollhalle“ soll dennoch mit Wohngebäuden bebaut werden, da damit ein Teil der Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung in integrierter Lage im Stadtgebiet gedeckt wird. Zugleich kann ein städtebaulicher Mißstand beseitigt und das Plangebiet baulich so geordnet werden, daß es sich besser in die vorhandene Umgebung einfügt.

Zur hinreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes kommt es darauf an, die Zumutbarkeitsgrenze der Immissionsbelastung i.S.d. § 15 BauNVO nach der konkreten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben zu definieren.

Für die Definition der zumutbaren Belastung sind wiederum die faktischen und plangebunden Immissionsvorbelastungen maßgeblich, d.h., die Zumutbarkeitsschwelle ist in bereits lärmvorbelasteten Gebieten, und um ein solches handelt es sich hier, regelmäßig höher anzusetzen. Dabei soll allerdings eine Verschlechterung der Ausgangssituation vermieden und eine Verbesserung angestrebt werden.

Zur Konkretisierung dieser Anforderungen können bestehende Normen, z.B. für den konkreten im Bebauungsplan maßgebenden Verkehrslärm vor allem die 16. BlmschV, als Anhaltspunkte herangezogen werden.

Nach der Schallimmissionsprognose zum B-Plan ist von einer maximalen Prognosebelastung von 66 dB (A) tags und 57 dB (A) nachts auszugehen. Das bedeutet gegenüber den Grenzwerten der 16. BlmschV für Wohngebiete eine Überschreitung um 7 dB (A) tags und 8 dB(A) nachts. Diese Werte wurden am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes entlang des Landrains festgestellt. Unmittelbare Ursache ist der vorhandene Straßenbelag (Pflaster). Am südlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes werden die Grenzwerte der 16. BlmschV nachts um 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung ist auf den Einfluß der B 100 zurückzuführen.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in den genannten Bereichen mit Grenzwertüberschreitungen aus städtebaulichen und anderen Gründen nicht möglich sind, werden im Bebauungsplan für die mit WA 1 bezeichneten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Um den zumutbaren Innenraumpegel zu gewährleisten, kann auf die DIN 4109 zurückgegriffen werden, die bei den ermittelten Außenlärmpegeln ein resultierendes Schalldämmmaß entsprechend den maßgebenden Lärmpegelbereichen vorsieht.

Die Materialien der Außenbauteile (Fenster, Türen, Wände und Dächer) sind so zu wählen, daß die entsprechenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zur Sicherung der Nachtruhe sind in den Neubauten in den mit WA1 bezeichneten Baufeldern die Grundrisse so zu gliedern, daß sich die Schlafräume zur schallabgewandten Seite orientieren. Wo dies nicht möglich ist, sind in den Fenstern der Schlafräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die hinter den Gebäuden liegenden Freiflächen werden durch die vorgelagerte Bebauung vom Verkehrslärm abgeschirmt.

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften zur Umsetzung baugestalterischer Absichten. Rechtsgrundlage ist der § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) des Baugesetzbuches.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Umsetzung baugestalterischer Absichten und der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung möglicherweise störend wären. Dabei soll zugleich der Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauvorhaben durch Festsetzungen nicht übermäßig eingeschränkt werden.

### 6.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser zeichnen sich als gegenüber dem Einzelhaus flächensparendere Bauweise i.d.R. durch die gleichzeitige Planung und Erstellung und damit auch durch die gleiche Materialwahl aus. Dem soll mit der Festsetzung entsprochen werden.

### 6.5.2 Dachform und Dachdeckungsmaterial

Die Festsetzung von Satteldächern als zulässiger Dachform mit entsprechender Dachneigung und die Festsetzung von Dachdeckungsmaterialien entspricht dem Ziel der Wahrung eines zusammenhängenden Ortsbildes durch die verträgliche Einordnung der Gebäude in das vorhandene bauliche Umfeld.

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen Gebäudestaffelungen zu. Dabei bleibt jedoch die Notwendigkeit bestehen, die Firststellung innerhalb des Bebauungszusammenhanges nicht völlig abweichend von der als Planung erwünschten Baustruktur zu gestalten (siehe Bebauungsvorschlag). Daher wird hier die Festsetzung der Hauptfirstrichtung laut Planeintrag vorgenommen. Sie ist auf den Gesamtzusammenhang der Bebauung gerichtet und läßt so einerseits eine größere Variationsbreite der einzelnen Gebäudeformen zu, andererseits enthält sie die nötige Mindestvorgabe bezüglich der Einfügung in die vorhandene Bebauung und das umliegende Ortsbild. Nebengebäude und Garagen sind von der Festsetzung ausgeschlossen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

### 6.5.3 Einfriedungen

Mit dem Bebauungsplan wird auch eine differenzierte gestalterische Behandlung der Freiflächen angestrebt. Zusammenhängende Straßenräume mit klaren Übergängen von der Straße über gestaltete Vorgärten zu den Hausgärten sind dabei wichtig (Übergang von öffentlichen über halböffentliche zu privaten Räumen).

Die Grundstückseinfriedungen der Vorgärten sind als Hecken auszuführen. Zugrundeliegendes Gestaltungsziel ist es hierbei, den Charakter eines großzügig durchgrüneten Wohngebietes zu erreichen. Die Höhe der Einfriedungen wurde festgesetzt, um den o.g. Raumeindruck zu gewährleisten und optische Barrieren zu vermeiden.

### 6.5.4 Unbebaute Flächen der Grundstücke / befestigte Fläche / Vorgärten

Die Festsetzung zur Gestaltung dieser Anlagen, die bei mangelhafter Ausführung für das Erscheinungsbild der Siedlung besonders störend sein können, dienen ebenfalls den bereits in den vorstehenden Absätzen dargestellten Gestaltungszielen.

Die Gestaltung dieser Flächen soll innerhalb der Siedlung dem aufgelockerten Charakter entsprechend in angemessener Art und Weise erfolgen. Es soll durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad der Flächen von vornherein negativen gestalterischen Einwirkungen vorgebeugt (z.B. keine Schwarzdecke für die befahrbaren Wohnwege etc.) und der Schutz des Bodens gewährleistet werden.

Gleichzeitig wird durch die festgesetzte Begrünung ein angemessenes und gesundes Wohnumfeld angestrebt. Diesem Zweck dient auch der Ausschluß von Lager- und Arbeitsflächen in den Vorgartenbereichen. Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden.

### 6.5.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Mit den Festsetzungen zur Begrünung bzw. sichtgeschützten Anordnung der Abfall- und Wertstoffbehälter soll verhindert werden, daß deren Anordnung eine störende Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld ausübt.

Diesem Zweck dient auch die Festsetzung zur Begrünung der Carports.

## 6.6 Hinweise

### Stauende Nässe

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten vor, daß in dem Gebiet aufgrund der Eigenschaften des Bodens mit Schichtenwasser bzw. mit drückendem Wasser zu rechnen ist, wodurch entsprechende bauliche Vorkehrungen ( z.B. Kellergeschoß als „weiße Wanne“ oder mit ähnlichen Maßnahmen) erforderlich werden.

## 7. Stadttechnische Erschließung (Ver-und Entsorgung)

Das Plangebiet liegt inmitten einer komplett erschlossenen städtischen Siedlungsstruktur, so daß für alle Medien Anschlußmöglichkeiten bestehen.

Innerhalb des Plangebietes werden alle Medientrassen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro, Telekom) neu geplant und verlegt. Da alle Trassen innerhalb öffentlicher Flächen oder der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger realisiert werden, ist eine gesonderte Kennzeichnung von Trassen nicht erforderlich. Lediglich die Unterbringung der Straßenbeleuchtungskörper kann gemäß § 126(1) BauGB auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang möglich.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluß an die vorhandene Rohrleitung im Bereich der nördlichen Straßenseite des Landrains.

Zur Absicherung der Energieversorgung muß im Gebiet ein neues Niederspannungsteilnetz aufgebaut werden. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung einer neuen Trafo-Station im Gebiet erforderlich, die auf der in der Planzeichnung als Gemeinschaftsgaragenfläche (GGa) gekennzeichneten Fläche mit untergebracht werden kann.

Zur Wärmeversorgung soll Erdgas verwendet werden.

Zur Entsorgung des Mülls können Mülltonnensammelplätze im Gebiet angelegt werden, die für die Entsorgungsfahrzeuge günstiger anfahrbar liegen.

## 8. Flächenbilanz

Gesamtplangebietgröße			22 695 m <sup>2</sup>
davon für öffentliche Straßen			3 490 m <sup>2</sup>
Straßenerweiterung		1 720 m <sup>2</sup>	
Planstraße A		550 m <sup>2</sup>	
Planstraße B		1 220 m <sup>2</sup>	
davon für private Straßen			310 m <sup>2</sup>
davon für privates Bauland			18 895 m <sup>2</sup>
bebaut (GRZ 0,4)		7 558 m <sup>2</sup>	
befestigt bzw. für Nebenanlagen (GRZ 0,2)		3 779 m <sup>2</sup>	
begrünt		7 558 m <sup>2</sup>	
davon intensiv durch Heckenpflanzung	325 m <sup>2</sup>		

Stellplätze 1,5 Stück pro WE = 79 X 1,5 = mindestens 120 Stell-und Garagenplätze

Zahl der Wohneinheiten : voraussichtlich 70-80 WE ; Zahl der Bewohner voraussichtlich bei 3-4 EW/WE = 210-320 EW

## **9. Planverwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Das Grundstück befindet sich größtenteils in der Hand eines Eigentümers (Vorhabenträger), der die Erschließung und Entwicklung des Gebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes betreibt.

Die restlichen Flächen liegen im Eigentum der Stadt.

Von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) nach § 45 ff BauGB kann daher abgesehen werden.

### **9.2 Kostenschätzung / Kostentragung**

Im Rahmen der Planung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 82 entstehen der Stadt Halle keine Kosten.

Die Kosten der Erschließung werden durch den Erschließungsträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen.

Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger hat sich vertraglich verpflichtet, als Folgemaßnahme einen Spielplatz im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu errichten, sofern die Stadt ein geeignetes Grundstück zur Verfügung stellen kann.

### **9.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag**

Die Erschließung des Plangebietes wird über einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB, der zwischen der Stadt Halle und der Wohnungsbaugesellschaft, die gleichzeitig auch Erschließungsträger ist, geregelt. Dieser Vertrag soll die vollständige Errichtung der Verkehrs- und Verkehrsnebenflächen sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit allen Medien der technischen Infrastruktur absichern.

Sofern ein geeignetes Grundstück für den Spielplatz zur Verfügung steht, wird auch die Herichtung des Spielplatzes durch den Erschließungsträger mit diesem detailliert vertraglich geregelt.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die geplante Neubebauung des Grundstückes der ehemaligen „Wollhalle“ mit Einfamilienhäusern ist ein wichtiger Beitrag für die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes Frohe Zukunft.

Durch den Abriß des sich in das Wohngebiet nicht einfügenden Lagerhallenkomplexes wird das Ortsbild nachhaltig verbessert. Zugleich stellt der Neubau von bis zu 80 Wohnhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in einer attraktiven Wohnlage einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an kostengünstigen Eigenheimen in der Stadt Halle dar.

Die neu geplante kleinteilige Siedlung ordnet sich in das Gesamtgebiet gut ein. Auch die Ergänzung der im Gebiet vorhandenen Alleestrukturen über die im Geltungsbereich festgesetzten Straßenbaumpflanzungen werden das Ortsbild positiv verändern.

Obwohl die Neubebauung auch als „Eingriff“ zu sehen ist, hat sie doch eine erhebliche Verbesserung der Umweltqualität im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens zur Folge, so daß von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden kann.

Die erhebliche Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Plangebiet verbunden mit der Anlage privater Gärten und der Neuanpflanzung von Bäumen im und am Straßenraum (allerdings auch als Ersatzpflanzungen für im Zuge der Baumaßnahme zu fallende Bäume) bedeuten eine erhebliche Verbesserung der ökologischen Bilanz.

Nachteilige Auswirkungen für die Verkehrsabläufe im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Durch den bereits vorhandenen Verkehr insbesondere am Landrain ist aber mit einer Lärmbelastung für die straßenbegleitend geplanten Häuser zu rechnen, so daß passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

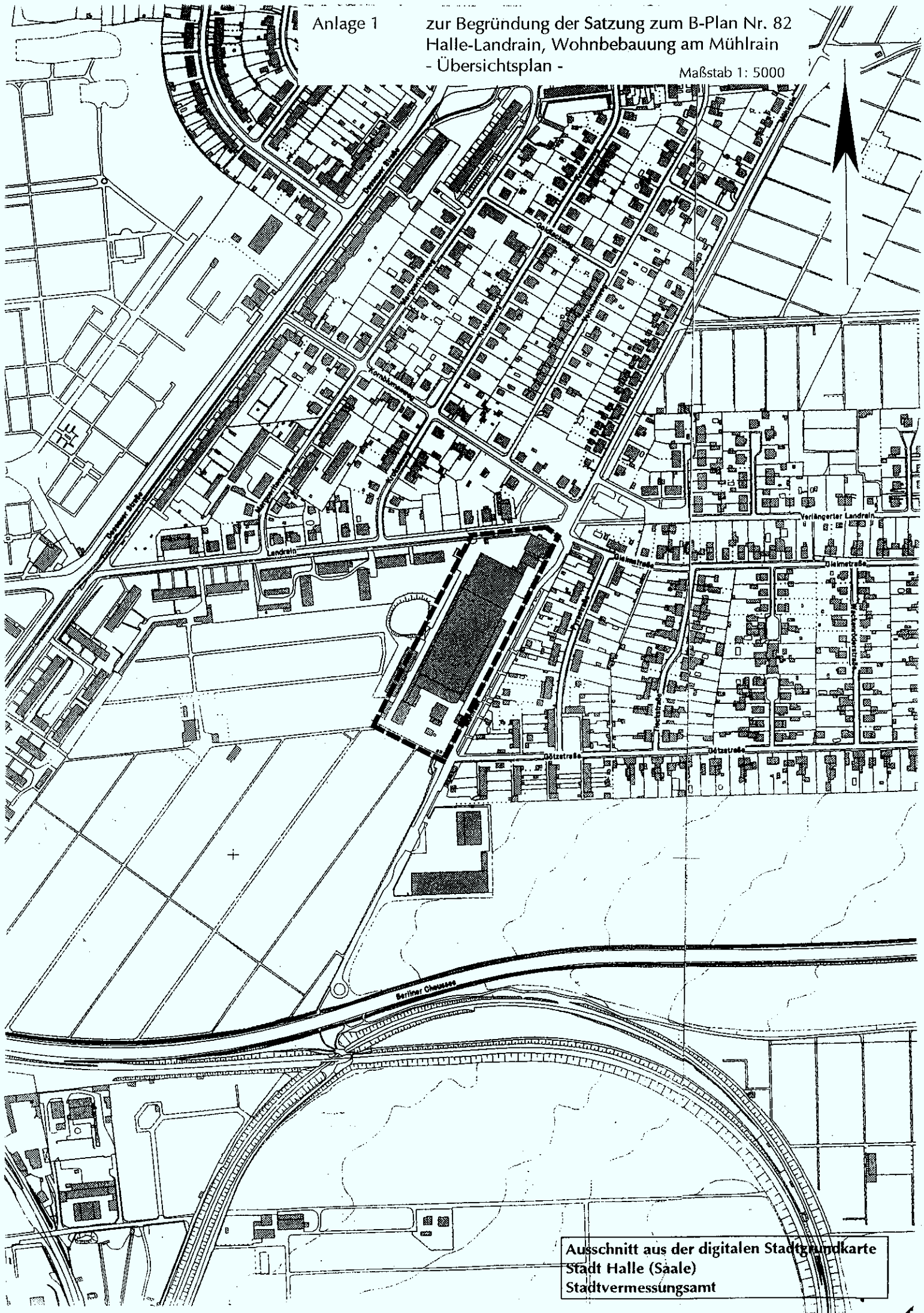
Neben dem Verkehrsaufkommen ist insbesondere die Oberflächenbefestigung (Straßenbelag) des Landrains Ursache für diese erhöhte Lärmbelastung.

Kosten durch das Vorhaben für die Stadt Halle entstehen weder in der Phase der Planung, noch der Realisierung der Baumaßnahme. Alle anfallenden Kosten werden auf der Grundlage entsprechender Verträge durch den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer getragen.

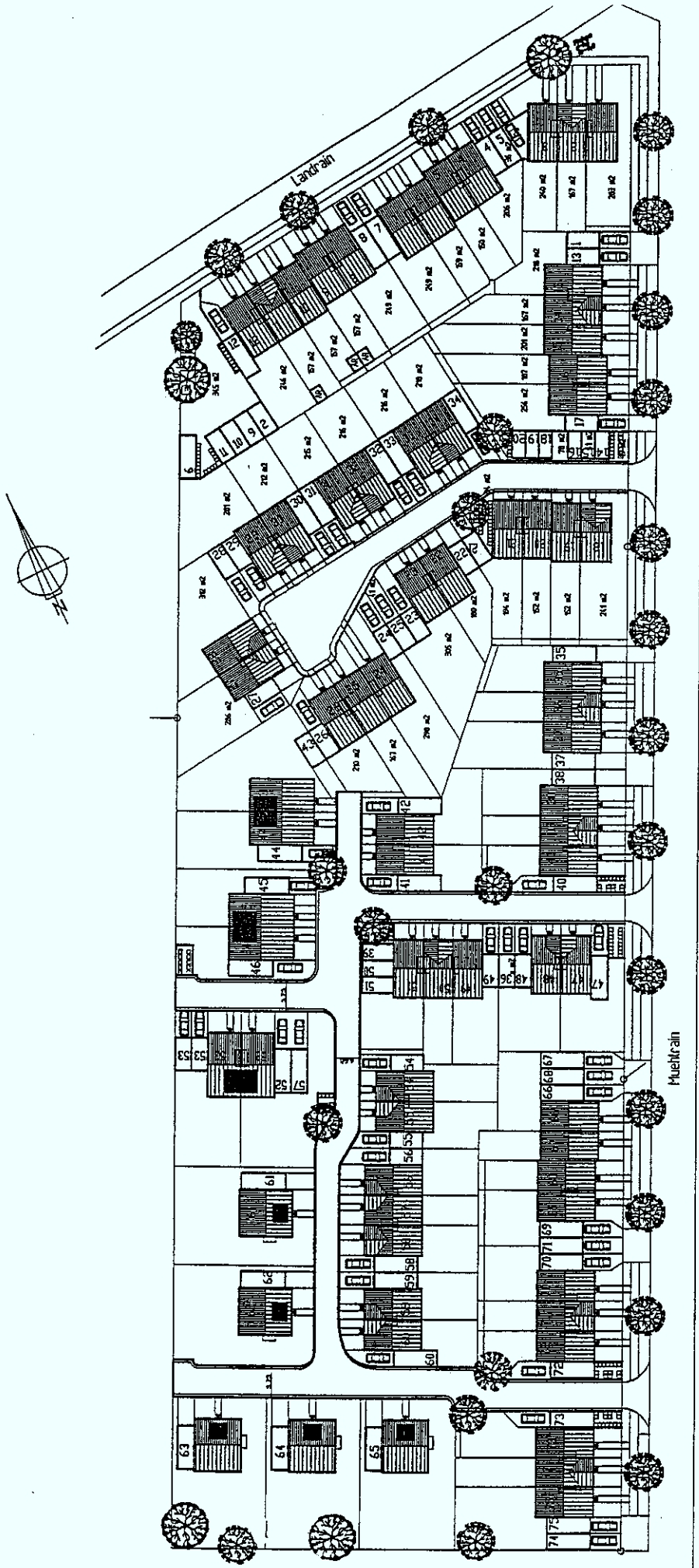
Anlage 1

zur Begründung der Satzung zum B-Plan Nr. 82  
Halle-Landrain, Wohnbebauung am Mühlrain  
- Übersichtsplan -

Maßstab 1: 5000



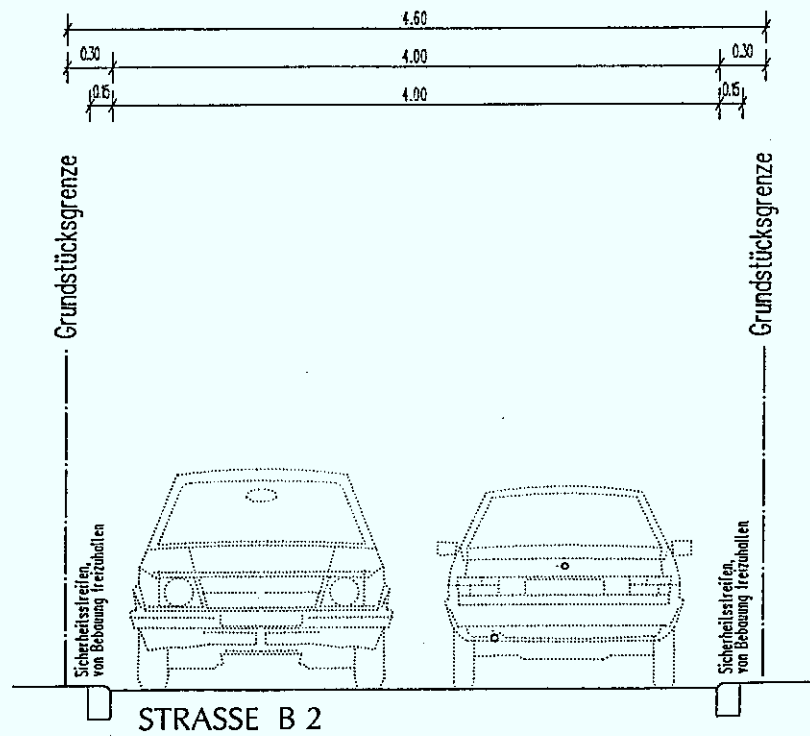
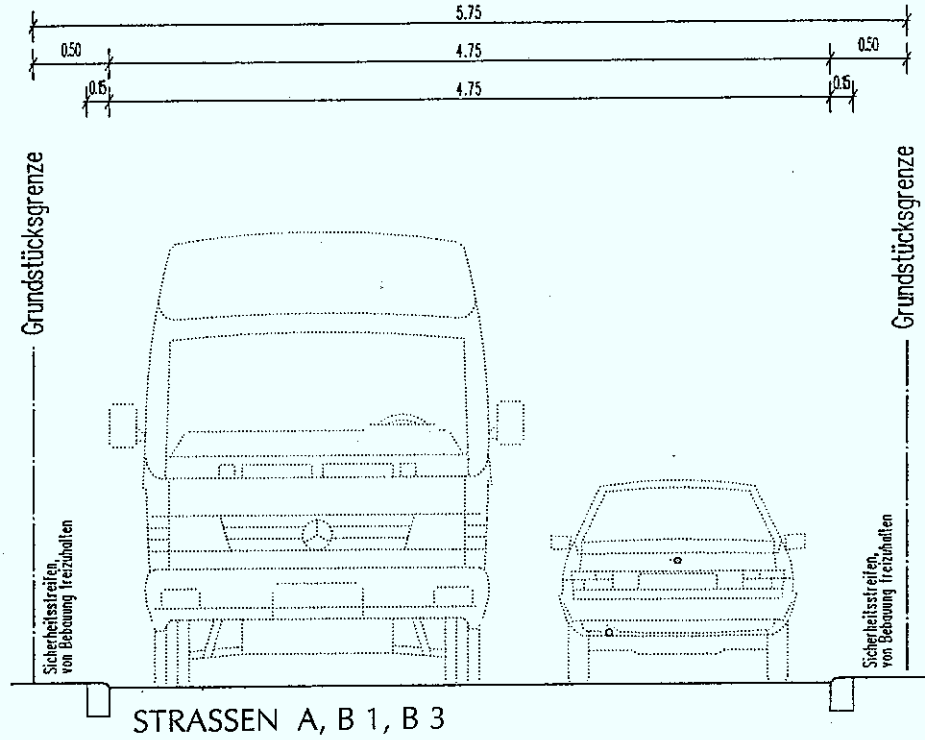
Ausschnitt aus der digitalen Stadtgrundkarte  
Stadt Halle (Saale)  
Stadtvermessungsamt





Anlage 3

zur Begründung der Satzung zum B-Plan Nr. 82  
Halle - Landrain, Wohnbebauung am Mühlrain  
- Blatt 1 Querschnitte der Straßen -



**Anlage 3**

zur Begründung der Satzung zum B-Plan Nr. 82  
Halle - Landrain, Wohnbebauung am Mühlrain  
- Blatt 2 Querschnitte der Gehwege -

