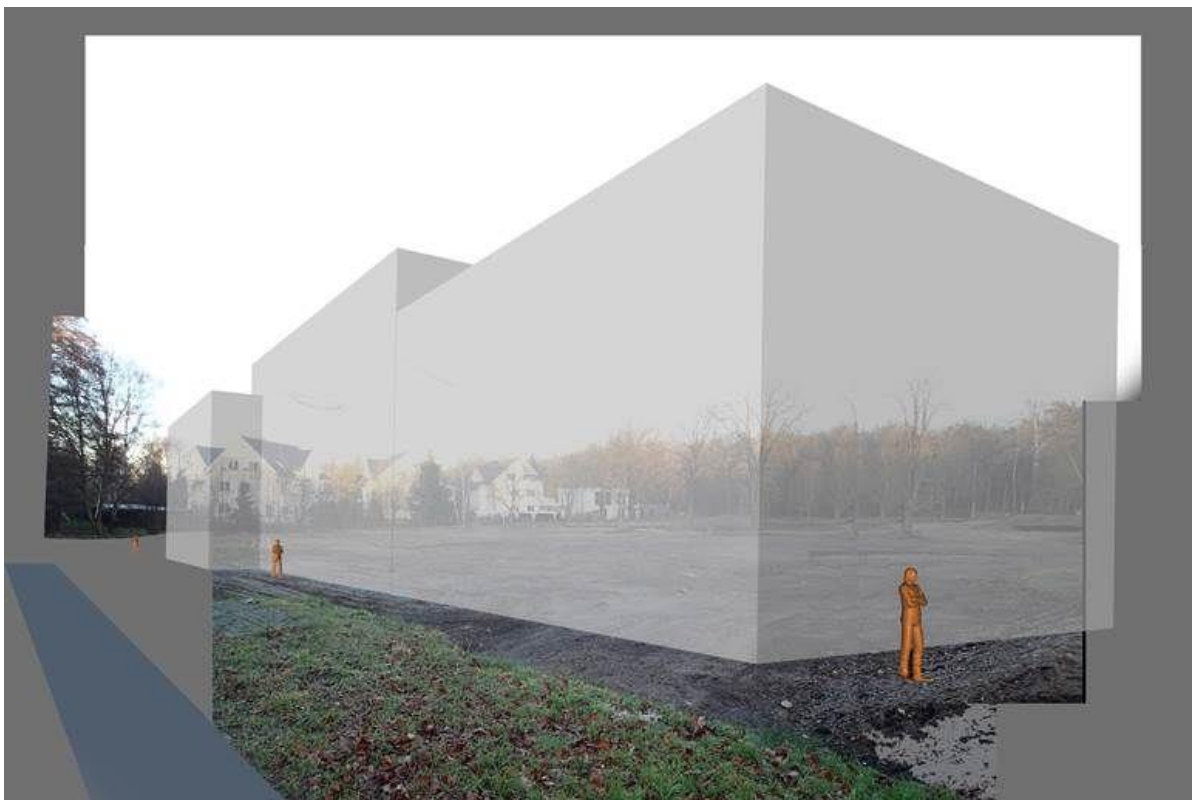


**Antrag des Stadtrats Olaf Sieber zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und zur Einstellung des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 162 "Dörlau, Wohngebiet am Heideweg"**

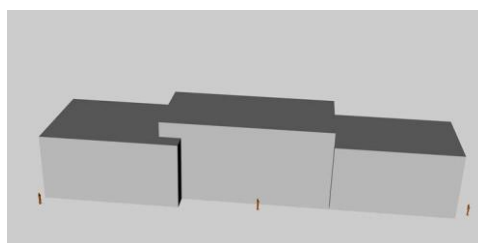
1. Der Stadtrat beschließt, den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Dörlau, Wohngebiet am Heideweg" vom 10.7.2013 (Beschluss-Nr.: V/2013/11569) aufzuheben.
2. Der Stadtrat beschließt, das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Dörlau, Wohngebiet am Heideweg" einzustellen.

gez. Olaf Sieber, Stadtrat

Begründung:



In obigem Bild ist eine Darstellung des quer zur Straße liegenden Baukörpers zu sehen, wie sich der geplante 60-m-Block den Gästen Dörlaus darstellen würde, wenn sie die Gaststätte Waldhotel verlassen. Unten ist eine Volumenskizze mit den 1,80 m großen Personen zu sehen.



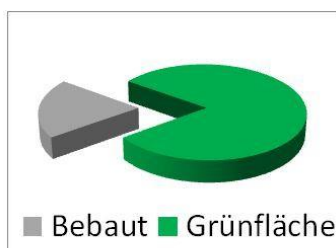
Genau diese Art der Bebauung mit vier Geschossen, Flachdach, Länge bis 60 m, Bauen in die Tiefe des Grundstücks, Gesamtbelegung und -versiegelung des Grundstücks, fehlendem Brandschutz und Parkraum usw. sind jene Punkte, denen fast alle der über 430 Einwendungen von vornehmlich Döläuer Haushalten widersprochen haben. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben damit sehr viele Bürgerinnen und Bürger von ihrem Recht Gebrauch gemacht, sich in die Entwicklung unserer Stadt und ihres konkreten Wohnumfelds einzubringen. Es sollte gute politische Sitte sein, diese Bedenken umfassend zu prüfen und zu berücksichtigen. Meines Erachtens und entsprechend meiner Umfrage ist die aktuelle Meinung absolut gegen die Ziele und die Umsetzung des Bebauungsplans gerichtet. Ich habe über hundert Döläuer in den letzten Wochen zu dem Projekt befragt und keinen Unterstützer dieser Art der Bebauung gefunden. Praktisch alle wollen eine ortsübliche Bebauung nach §34 BauGB, wofür kein Bebauungsplan benötigt wird. Vielmehr kann, wie in der direkten Umgebung vorhanden, zweieinhalbgeschossig mit ausgebautem Dach gebaut werden.

Es geht aber auch um die Frage des Sinns, gerade des wirtschaftlichen: Es bietet sich geradezu eine Villenbebauung ähnlich der direkt nebenan gelegenen an. Darin könnten, für dringend gesuchte wirklich hochwertige Wohnungen, sicher höhere Mieten als mit einer engen Halle-Neustadt-Adaption erzielt werden. Das Gelände wäre groß genug für eine großzügige, parkähnliche Anlage und ebenerdige, unversiegelte Stellplätze in ausreichender Anzahl. Nur so scheint die Regenwasserproblematik lösbar, denn der gesamte Neubaubereich darf nicht mehr Regenwasser in den abführenden Hechtgraben einführen als das abgerissene, wesentlich weniger Fläche versiegelnde Heideschlösschen.

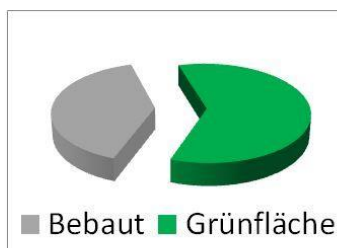
Im Folgenden gehe ich auf einzelne Fragestellungen ein, wo oft eklatante Verstöße gegen Bauvorschriften oder Festlegungen der Stadt aufgezeigt werden.

**Das Projekt orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild. Die Aufgabenstellung zur Erstellung des Bebauungsplans wird diesbezüglich nicht berücksichtigt:**

### Anteil versiegelter Fläche



für Döläu  
Ortstypisch



maximal möglich nach  
Flächennutzungsplan

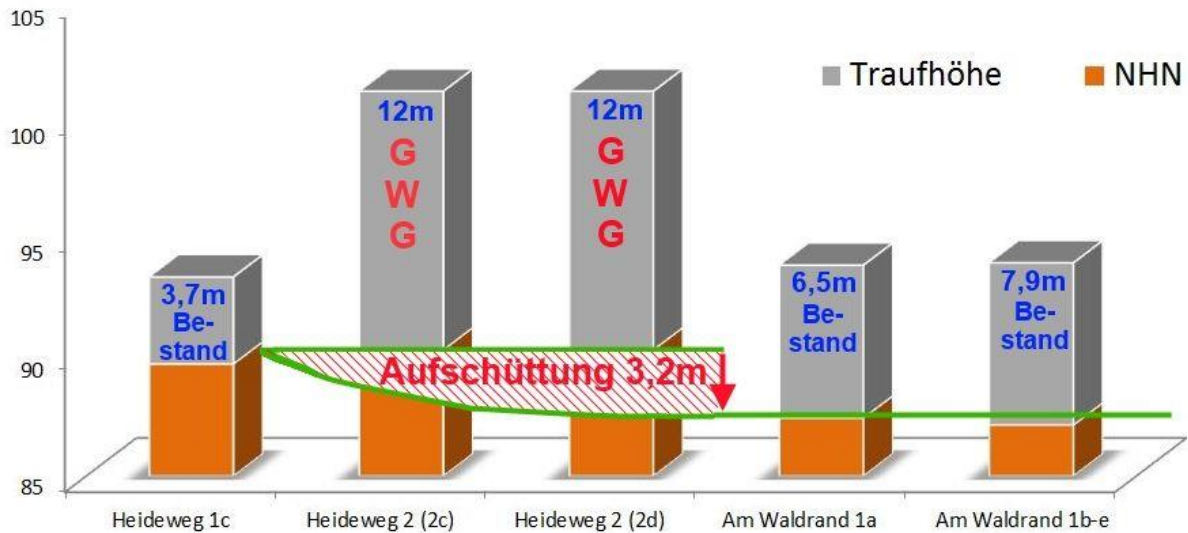


mindestens geplante  
Fläche nach  
B\_plan Nr. 162

Die geplante Bebauung soll sich gemäß Aufgabenstellung entsprechend BauGB und BauNVO an die umliegende ortsübliche vorhandene Bebauung anpassen. Die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,41 und Grundflächenzahl GRZ mit 0,66 liegen deutlich über den erlaubten Werten 1,2 und 0,4, wobei Wege und Feuerwehrtreich wegen unbekannter Dimensionierung nicht berücksichtigt werden konnten und noch hinzugerechnet werden müssten. Die gesamte geplante Bebauung bis zu 4-geschossig nach BauO LSA § 2 (3), Ziffer 4 nach GKL 4 sowie

die Schaffung eines 60 m langen Gebäudes als Sonderbau nach BauO LSA § 2 (4), Ziffer 9 kann nicht als ortsüblich angesehen werden. Im Ortsteil Dörlau gibt es keine 3-geschossigen oder gar 4-geschossigen Wohnhäuser. Die umliegende Bebauung bzw. der überwiegende Teil der Bebauung in Dörlau besteht aus 2-geschossigen Wohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, wobei die Dachformen im Wesentlichen als Satteldächer ausgeführt sind. Ebenso ist jegliche Form der Hinterlandbebauung ortsunüblich.

## Verhältnis der Traufhöhen von geplanten Bauten zu Nachbargebäuden



### Konflikt aus der nicht eindeutigen Zuordnung der gesamten Grundstücksfläche zum Innenbereich:

Wesentliches Planerfordernis des Bebauungsplanverfahrens ist die Feststellung, welcher Bereich des Grundstücks überhaupt zum Innenbereich zu rechnen ist: "Planungsrechtlich ist das Grundstück zumindest im westlichen Teil als Innenbereichsfläche zu beurteilen. Der östliche Teil des Grundstückes ist unbebaut und optisch durch Baumbestand geprägt."

"Da eine Bebauung des gesamten Grundstückes über eine reine Straßenrandbebauung hinaus gehend angestrebt wird, ist somit sowohl aufgrund der nicht eindeutigen Zuordnung der gesamten Grundstücksfläche zum Innenbereich, als auch aufgrund des nicht gegebenen Einfügens der vorgesehenen Bebauungstiefe im Sinne des § 34 BauGB, ein Planerfordernis gegeben."

Es wird gefordert, eine Arrondierung dahingehend vorzunehmen, dass die gesamte Fläche als zum Innenbereich geltend ausgewiesen wird. Im Weiteren wird allerdings in der Begründung auf diesen Konflikt nicht mehr eingegangen. Jegliche weitere Schritte der Planung gehen von einer Maximalausdehnung des Innenbereichs in Richtung FFH-Gebiet Dörlauer Heide aus. Die derzeitige Ausdehnung des Siedlungsrandes wird gebildet von der Bebauung im Nachtigallenweg, dem Haus Heideweg 1b, dem Haus Am Waldrand 1 sowie der Bebauung der östlichen Straßenseite Am Waldrand. Dies ergibt eine annähernd gerade Linie, welche mit der Ostseite etwa ein Viertel des Bebauungsplangebiets dem Außenbereich zuordnet. Diese Sichtweise ist im Grunde im Verfahren angesprochen, aber nicht widerlegt. Damit ist eine Bebauung an der Straße Am Waldrand im Bebauungsplangebiet im Außenbereich liegend und unzulässig.

### Die Nachweise zur Ableitung von Regen- bzw. Oberflächenwasser sind unzureichend:

Auf Grund der sehr weitreichenden Flächenversiegelung muss anfallendes Regen- bzw. Oberflächenwasser in erheblichen Mengen sicher abgeleitet werden. Dies ist mit der bisherigen und für die Neubebauung festgelegten Einleitmenge von dem Grundstück in der Größenordnung 20 l/s über den vorhandenen Entwässerungsgraben „Hechtgraben“ vorgesehen. Im Projekt ist eine Vorflut in Form eines Rückhaltebeckens vorgesehen, falls die 20 Liter in der Sekunde als Abfluss überschritten werden. Die Entwässerungslage in dem Gebiet ist schon jetzt als sehr kritisch zu bezeichnen. Das Bodengutachten zeigt einen Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Untersuchung von 0,8 m und weist auf üblicherweise auftretende Grundwasserstände von 0,5 m hin. Die Vorflut wird sich während längerer Regenperioden tendenziell füllen. Wenn dann 5 Minuten Starkregen anfällt, werden weitere 24 Kubikmeter Wasser aufzufangen sein, welche nicht abfließen dürfen. Bei einem Jahrhundertregen sind es schon 60 qm, und wenn beides aufeinanderfolgt, fallen sogar 75 qm Regenwasser an, welche sicher zurückgehalten werden müssen, wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist. Dabei sind in der Berechnung noch nicht einmal die versiegelten Flächen der Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten und des Löschwasserteichs enthalten, womit insgesamt bis zu 100 qm zwischenzuspeichern wären. Dies erscheint sowohl räumlich nicht möglich als auch wirtschaftlich nicht darstellbar.

Standort	Am Waldrand/Heideweg
Dachfläche I	3.590 m <sup>2</sup>
Dachfläche II	1.200 m <sup>2</sup>
Wege	0 m <sup>2</sup>
Strassen	0 m <sup>2</sup>
Regenspende	313 l/(s*ha) Starkregen
Regenspende	566 l/(s*ha) Jahrhundertregen

	Beiwert $\Psi$	Starkregen Bemessung			Jahrhundertregen Notentwässerung			Gesamt		
		l/s	l/min	l/5 min	l/s	l/min	l/5 min	l/s	l/min	l/5 min
Dachfläche > 3°	1,0									
x Flachdach	0,8	89,9	5.394	26.968	113,3	6.798	33.990	203,2	12.192	60.958
Kiesdach	0,5									
Gründach < 10 cm	0,5									
x Gründach > 10 cm	0,3	11,3	676	3.380	56,7	3.399	16.996	67,9	4.075	20.376
Wegepflaster	0,7									
Strassenfläche	1,0									
<b>Summe</b>		<b>101,2</b>	<b>6.070</b>	<b>30.348</b>	<b>170,0</b>	<b>10.197</b>	<b>50.986</b>	<b>271,1</b>	<b>16.267</b>	<b>81.334</b>

Ergebnis > 20 l/s

<b>Regenrückhaltung</b>	<b>ja</b>	<b>81,2</b>	<b>4.870</b>	<b>24.348</b>	<b>170,0</b>	<b>10.197</b>	<b>50.986</b>	<b>251,1</b>	<b>15.067</b>	<b>75.334</b>
-------------------------	-----------	-------------	--------------	---------------	--------------	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------

### Bestehende Vorgaben zum Brandschutz erlauben eine Bebauung in der geplanten Form nicht:

Gebäude der GKL IV können aufgrund der oberen Geschosshöhe zur Personenrettung durch die Feuerwehr nicht mehr über Anleiterung erreicht werden. Dies erfolgt über Hubrettungsfahrzeuge. Voraussetzung ist, dass entsprechende klassifizierte Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen sind, die noch zusätzlich zum Planungsstand in die Flächenbilanz einzurechnen sind. Als Folge ergibt sich eine weitere Erhöhung der GRZ. Die entlang des Heidewegs vorgesehenen Stellplätze müssen teilweise entfallen, da sie die Feuerwehrzufahrten, die ständig freizuhalten sind, behindern und die Personenrettung somit nicht mehr gesichert ist.

Ebenfalls als Produkt der Planung von Gebäuden der GKL IV wird gemäß Formblatt W 405 der DVGW eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h x 2 h Vorhaltezeit erforderlich. Das vor Ort befindliche öffentliche Hydrantensystem liefert max. 60 m<sup>3</sup>/h. Somit ist eine Löschwasser-

versorgung über das vorhandene Netz nicht ausreichend und das Projekt nicht genehmigungsfähig. Es sei denn, der Investor schafft den Ausgleich der fehlenden Löschwassermenge über eine eigene interne Versorgung in Form von Löschwassertanks oder -teichen. Auch dieses ist in der Flächenbilanz bisher nicht berücksichtigt, so dass sich die GRZ nochmals erhöhen wird.

### **Falsch zugrunde gelegte Daten für Gutachtenerstellung:**

Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Gutachten beziehen sich auf verschiedene Bebauungsvarianten. Es handelt sich jedoch in jedem Fall um wesentlich kleinere Baukörper (Anzahl 5 statt 6, geringere Höhe und ohne Hinterlandbebauung). Am deutlichsten wird dies im „Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse“ des Baugrundbüros Klein. Schon für diese kleinere Bebauungsvariante empfiehlt das Gutachten, auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit/Hydrologie weiterführende Gutachten anzufordern. Es wird explizit auf das kleinere vorgegebene Untersuchungsobjekt hingewiesen: „Die erkundete Baugrundsituation bezieht sich ausschließlich auf die aufgeführten Unterlagen. In der folgenden Darstellung ist die Vorgabe zu ersehen und der viel geringere Umfang im Vergleich zu den geplanten Vorhaben erkennbar. Nachbarschaftliche Auswirkungen, auch bezüglich des FFH-Gebietes, wurden nicht bewertet.

### **Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden unzureichend untersucht.**

Für die Bewohner der geplanten 55 Wohneinheiten ist eine Tiefgarage vorgesehen, welche einen Stellplatz pro Wohneinheit bereithalten soll. Besucherfahrzeuge oder Fahrzeuge von Dienstleistern sollen die bereits übervollen Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung beanspruchen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Halle schreibt 1 – 2 Stellplätze für Objekte dieser Art vor. Ein realistischer Ansatz sollte daher 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sein. Da die tatsächliche Anzahl von Fahrzeugen deutlich höher sein wird als die Tiefgarage an Stellplätzen vorsieht, wird die heute schon kritische Parkplatzsituation rund um das geplante Gebiet weiter verschärft. Eine vorgesehene Einrechnung des Heideparkplatzes („Des Weiteren befindet sich an der Ecke Heideweg / Am Waldrand ein Wanderparkplatz am Heiderand, der ca. 20 PKW aufnehmen kann.“) ist unzulässig, unterstreicht aber die für die Planer erkennbare Stellplatznot. Auf den Kopf gestellt wird die gegenwärtige Situation durch den geplanten Bau von Parkplätzen im Heideweg, wodurch effektiv weniger Fahrzeuge als bisher an gleicher Stelle werden parken können.

Desweiteren wird eine erhebliche weitere Belastung des fließenden Verkehrs und damit Gefährdung der Bürger in Kauf genommen, da die schon jetzt einseitig fast zugeparkten Zufahrtsstraßen zum Lückenspringen mit überhöhter Geschwindigkeit animieren.

Schule ??????????????

## Teilgebiet 18

### DÖLAU/LETTIN/HEIDE-NORD/DÖLAUER HEIDE

---

#### **Geschichtliche Entwicklung**

In dem Bereich, der sich vom Nordrand der Dölauer Heide bis an die Saale erstreckt, befinden sich mit Dörlau, Lettin und Heide-Nord drei Siedlungen unterschiedlicher Struktur und Geschichte. Die Besiedlung dieses Raumes in vorgeschichtlicher Zeit wird durch den Menhir in Dörlau ("Steinerne Jungfrau") belegt. Dörlau und Lettin sind beide Dörfer slawischen Ursprungs. Ihre größte Blüte erlebten sie durch den Steinkohlebergbau. Vor allem Dörlau entwickelte sich seit dem 17./18. Jh. zu einem Bauern- und Bergmannsdorf. Durch die landschaftlich reizvolle Lage und die Nähe zu Halle wurde dann Dörlau Ende des 19. Jh. zu einem bevorzugten Wohnstandort, was sich in der Villenstruktur am südlichen Rand widerspiegelt. 1950 wurden beide Orte im Zuge der Kreisgrenzenreform nach Halle eingemeindet. Zwischen Dörlau und Lettin liegt Heide-Nord, eine in Plattenbauweise erstellte Großwohnsiedlung, die in den 80er Jahren errichtet wurde. Schon in dem "Gesamtsiedlungsplan für das engere Hallesche Wirtschaftsgebiet" von 1932 wird der Bereich des heutigen Heide-Nord als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Von den ursprünglich sieben geplanten Wohnkomplexen sind zwei realisiert worden, eine weitere Ausdehnung des Geschößwohnbaus ist nicht vorgesehen.

#### **Probleme**

- o In den Ortskernen der aus Bauerndörfern entstandenen Orte Dörlau und Lettin befinden sich größere Anlagen aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung. In diese Gebäude drängen nun zunehmend gewerbliche Betriebe, die eine Störung der Wohnfunktion befürchten lassen. Vor allem das Betonwerk in Dörlau stellt eine Beeinträchtigung dar, die für die Entwicklung als bevorzugter Wohnstandort zu lösen ist.
- o Durch Bebauung entlang der ortsauswärts führenden Straßen, wie z.B. in Lettin entlang der Schiepziger Straße und in Dörlau an der Stadtforststraße, sowie die Umstrukturierung von Kleingartenanlagen in Wohngebiete sind die Ortsränder erheblich verändert und zergliedert worden.
- o Es fehlen gestaltete Grünbereiche, Verkehrsflächen (sowohl für den ruhenden als auch für den fließenden und den fußläufigen Verkehr), Einrichtungen der sozialen und tertiären Infrastruktur sowie sowohl eine verkehrliche als auch landschaftliche Einbindung in die Umgebung. Als problematisch stellt sich der konkurrierende Flächenanspruch von ruhendem Verkehr und benötigten Freiflächen dar.

#### **Ziele**

- o Vorrangiges Ziel sowohl für Dörlau als auch für Lettin ist die Entwicklung als Wohnstandort mit integrierten örtlichen Versorgungseinrichtungen.
- o Entsprechend des vorhandenen kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakters muß sich eine ergänzende Bebauung dieser Strukturen anpassen, wobei die Ortsränder arrondiert und ablesbar werden sollen.
- o Vorhandene Gemengelagen sollten durch Umnutzung bzw. Rückstufung der gewerblichen Betriebe aufgehoben werden.
- o Wichtig für die Entwicklung und Gestaltung des Wohnumfeldes der Ortslage Heide-Nord ist die Lösung des Problems für den ruhenden Verkehr (ggf. durch Parkhäuser als Quartiersgaragen).
- o Eine weitere Umbauung der Dölauer Heide und eine Verdichtung der Bebauung um diesen Stadtforst durch neue Siedlungen ist zu vermeiden.



o Zugunsten des Schutzes der Dölauer Heide durch Verkehrsentlastung der Salzmünder Straße zwischen Dölau und Nietleben ist eine Ortsumgehung zwischen Lettin und Dölau im Zuge Nordstraße - nördliche Randstraße - Schiepziger Straße - Salzmünder Straße zu schaffen. Die Trassenführung ab Schiepziger Straße zur Salzmünder Straße ist durch eine Vorplanung einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung zu klären und mit der Nachbargemeinde Salzmünde abzustimmen. Ansatzpunkte für Trassenvarianten sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Verkehrsbelastungen des Ortsteiles Schiepzig und des Wohngebietes „Seepark“ der Gemeinde Salzmünde sind zu vermeiden.

### **Veränderungen der Ausgangslage**

Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt sowohl in Dölau als auch in Lettin zum größten Teil auf vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Dölau ist eine Erweiterung und Arrondierung im Osten und Nordwesten des Ortes vorgesehen. Die Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage ist mit einer überlagernden Signatur „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ (Lärmschutz) versehen, um auf eventuelle erforderliche Konfliktlösungen im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen hinzuweisen. Die Waldsiedlungen im Süden von Dölau weisen eine charakteristische, sehr lockere Baustruktur auf. Bauliche Nachverdichtungen durch Grundstücksteilungen sollten zur Erhaltung des Gebietscharakters sehr zurückhaltend behandelt werden. Bisherige Wohnbauflächen werden z.T. nachverdichtet oder die sich im Norden befindenden Kleingartenanlagen teilweise in Wohnbauflächen umstrukturiert. Der Schwerpunkt der Wohnbauflächenerweiterung in Lettin liegt im südlichen Bereich, zwischen Schiepziger Straße und Haßgraben. Eine westlich der Röntgenstraße (Dölau) vorgesehene kleine Wohnbaufläche wird zunächst als weiße Fläche dargestellt. Sie liegt in einem im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft Dölauer Heide. Nach Abschluß des beantragten Zielabweichungsverfahrens vom Regionalen Entwicklungsprogramm ist durch den Stadtrat eine Entscheidung über die künftige Nutzung zu treffen und die Genehmigung des Regierungspräsidiums Halle dazu einzuholen. Das Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik wird als Erweiterungsfläche für Gewerbe und als Standort für Sportanlagen vorgesehen. Grundkonzeption für den gesamten Teilraum ist eine Verknüpfung der großen landschaftlich bedeutenden Räume, wie Dölauer Heide und Saaleaue. Die Grünzüge sollen in die Siedlungsräume hineingezogen werden. Die Renaturierung der vorhandenen Gräben ist vorgesehen. Die Bundeswehranlagen in der Dölauer Heide werden aufgegeben. Die Flächen werden als Wald dargestellt.

### **Prioritäten**

Aufgrund der hohen Wohndichte steht die Wohnumfeldverbesserung in Heide-Nord an oberster Stelle.