

Bürgerinitiative Heideweg
c/o Frau Cornelia Gerlieb
Am Waldrand 1a
06120 Halle

c/o Herr Andreas Härtig
Am Waldrand 1b
06120 Halle

An die
Fraktion _____

Halle, 10.12.2013

Hintergrundinformationen zum Bebauungsplan Nr. 162, Heideweg und Anfrage für einen Gesprächstermin

Sehr geehrte/r _____,

wie Ihnen sicher bekannt ist, läuft derzeit gemäß Stadtratsbeschluss vom 10.07.2013 ein Bauleitplanverfahren für die Erstellung eines Bebauungsplans zur perspektivischen Bebauung des Bereichs Heideweg 2 in Halle Dörlau - ehemals Heideschlösschen durch die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG). Grundlage für den Bebauungsplan bilden Planungsentwürfe der GWG, welche eine hoch verdichtete Bebauung des ca. 8.000 m² großen Geländes mit 50 bis 55 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vorsehen.

Art und Weise sowie das Ausmaß des geplanten Projektes ist für Dörlau völlig untypisch. Die Mehrheit der Dörlauer steht dem geplanten Projekt in dieser Form ablehnend gegenüber, was durch die von den Dörlauern vorgetragene Punkte bei der von der Stadt organisierten Bürgerversammlung am 28.10.2013 sehr deutlich wurde.

Folglich haben wir uns als Bürgerinitiative Heideweg zusammengeschlossen und wollen Aufklärungsarbeit leisten sowie auf mögliche Konflikte mit aktuellen Vorschriften und einer aus Sicht der Anwohner in bestimmten Fällen unzureichenden Analyse der Ist-Situation hin-

weisen. Wir sind grundsätzlich nicht gegen eine Bebauung des betreffenden Gebiets, diese sollte sich jedoch an der für Dölau und den Umkreis des Gebiets typischen und insbesondere lockeren Bauweise orientieren, d.h. keine Bebauung in der 2. Reihe.

Da Sie bzw. die Mitglieder Ihrer Fraktion im Stadtrat am Ende über den konkreten Umsetzungsvorschlag zu diesem Projekt entscheiden werden, möchten wir mit diesem Schreiben die aus unserer Sicht wesentlichen Aspekte darlegen:

- 1. Das Projekt orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild. Die Aufgabenstellung der Stadt Halle zur Erstellung des B-Plans 162 wird unzureichend berücksichtigt.**
- 2. Die grundlegenden Planungsziele der Stadt Halle werden im vorhandenen Entwurf nicht berücksichtigt.**
- 3. Die Auswirkungen des Projekts auf die Natur werden nicht ausreichend berücksichtigt.**
- 4. Die Nachweise zur Ableitung von Regen- bzw. Oberflächenwasser sind unzureichend.**
- 5. Bestehende Vorgaben zum Brandschutz erlauben eine Bebauung in der geplanten Form nicht.**
- 6. Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden unzureichend untersucht.**

In der Anlage zu diesem Schreiben sind die einzelnen Punkte näher erläutert. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der öffentlichen Anhörung von Seiten der Stadt veröffentlichten Unterlagen. Wir bitten Sie, diese Aspekte im Rahmen der künftigen Entscheidungsprozesse zu berücksichtigen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn wir Ihnen und Ihren Fraktionskollegen die Punkte in einem persönlichen Gespräch ausführlich vorstellen und erläutern könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelia Gerlieb, Andreas Härtig, Dr. Klaus Röhl, Mechtild Wahle
Vertreter der Bürgerinitiative Heideweg

Ausführliche Beschreibung der Punkte

1. Das Projekt orientiert sich nicht am vorhandenen Ortsbild. Die Aufgabenstellung der Stadt Halle zur Erstellung des B-Plans 162 wird unzureichend berücksichtigt.

Die geplante Bebauung soll sich gemäß Aufgabenstellung entsprechend BauGB und BauNVO als Bundesgesetz sowohl in der Höhe als auch an die umliegende ortsübliche vorhandene Bebauung anpassen.

Diese Anforderung konnte mit den vorgestellten Planungsvarianten nicht erfüllt werden, da die Planungsvorgabe einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden konnte. Sie liegt nach Darstellung der planenden Architekten bereits jetzt bei 0,6. Entsprechend BauNVO § 17 liegt die gesetzlich geregelte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete bei 0,4. Die Erreichung einer GRZ von 0,6 beruht darüber hinaus bereits jetzt auf Inanspruchnahme aller denkbaren Ausnahmen gesetzlicher Regelungen. 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 Projekt sind drei- und vier-geschossige Wohngebäude vorgesehen. Im gesamten Ortsteil Dörlau gibt es keine drei-geschossigen geschweige denn vier-geschossigen Wohnhäuser. Die umliegende Bebauung bzw. der überwiegende Teil der Bebauung in Dörlau besteht aus zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, wobei die Dachformen im Wesentlichen als Satteldächer ausgeführt sind. Ebenso ist jegliche Form der Hinterlandbebauung ortsunüblich.

Bei der dem Entwurf zum Bebauungsplan zugrundeliegenden Begründung wurden aus unserer Sicht Fehlanalysen der umliegenden Bebauung zugrunde gelegt.

2. Die grundlegenden Planungsziele der Stadt Halle werden im vorhandenen Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.

Dieses trifft zu für den bestehenden FNP (Flächennutzungsplan) und die Aufgabenstellung der Stadt Halle zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Dörlau, Wohngebiet am Heideweg".

Hinweise zum FNP:

S. 250, Probleme, 2. Abs.

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.

S. 250, Ziele, 2. Abs.

Entsprechend des vorhandenen kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakters muss sich eine ergänzende Bebauung dieser Strukturen anpassen, wobei die Ortsränder arrondiert und ablesbar werden sollen.

S. 250, Ziele, 5. Abs.

Eine weitere Umbauung der Dölauer Heide und eine Verdichtung der Bebauung um diesen Stadtforst durch neue Siedlungen sind zu vermeiden.

S. 251, Veränderungen der Ausgangslage, 1. Abs.

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.

S. 251, Veränderungen der Ausgangslage, 4. Abs.

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.

Hinweise zur Aufgabenstellung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Dölau, Wohngebiet am Heideweg":

2. Planungsziel

Städtebauliches Zielkonzept

- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Mehrfamilienhäuser
- da ein Wohnquartier geschaffen werden soll, Ausschluss der nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, der Anlagen für sportliche Zwecke und der nicht störenden Handwerksbetriebe
- Begrenzung der Höhe der Bebauung auf ein für den Standort verträgliches Maß. Den Maßstab definieren die vorhandenen Gebäude der Umgebung. Der städtebauliche Entwurf kann einen bedeutsamen Höhenpunkt, wie in der näheren Umgebung in Dölau typisch, enthalten
- Sicherung der Einbindung des Wohngebietes in die angrenzende hochwertige Wohnbebauung sowie das umgebende Orts- und Landschaftsbild

3. Die Auswirkungen des Projekts auf die Natur werden nicht ausreichend berücksichtigt.

Hinweise zur Aufgabenstellung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Dörlau, Wohngebiet am Heideweg":

Grünordnerisches Zielkonzept

- *Schaffung eines landschaftsgerechten Übergangs zwischen der bebauten Ortslage Dörlau und dem Stadtwald Dörlauer Heide, der als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Naherholung von gesamtstädtischer Bedeutung ist*
- *Vernetzung und Einbindung der Grünstrukturen des Quartiers mit der umgebenden Landschaft durch eine aufgelockerte Bebauung*
- *Erhalt und Einbindung des vorhandenen Grabens und der grabenbegleitenden Gehölzstrukturen*
- *Erhalt schützenswerter und städtebaulich prägender Einzelbäume*

Diese Ziele werden mit dem vorliegenden Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.

Darüber hinaus steht der Entwurf im Widerspruch zu den Belangen des Umwelt- und einschließlich des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind im Entwurf und den Stellungnahmen nicht berücksichtigt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Hierbei zählt die Dörlauer Heide zu den Natura-2000-Gebieten, für die besondere Schutz- und Erhaltungsziele definiert sind (FFH0122). Diese sehen die Erhaltung und Entwicklung von naturnahen und strukturreichen Beständen des Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes sowie Waldrandstrukturen vor. Das beinhaltet auch die Entwicklung von breiten Waldrändern, die als Pufferzone hier auch zur Wohnbebauung vorgesehen sind. Vielmehr wird mit dem geplanten Bauvorhaben über die Bebauung im Innenbereich hinaus, deren Grenze sich auf der Linie Wohngebäude Am Waldrand 1a, ehemaliger Grundfläche des Heideschlösschens und Wohngebäude Heideweg 1 bereits in den Außenbereich in unzulässiger Weise und gegen den bestehenden Flächennutzungsplan eingegriffen.

Zudem steht die Planung mit den umfangreichen Versiegelungen im Widerspruch zu dem für das Natura-2000-Gebiet „Dörlauer Heide“ definierte Ziel der Wiederherstellung des natürlichen Grundwasserregimes zur Sicherung der Standortbedingungen naturnaher grundwasserbeeinflussender Waldgesellschaften.

Mit der Moppsfledermaus und dem Großen Mausohr, dessen Bestände im Planungserfordernis für das Gelände des ehemaligen Waldschlösschens bereits erfasst sind, stehen mit der geplanten Bebauung den Zielen des Natura 2000-Gebietes wie die Erhaltung des Jagdgebietes und die Sicherung von Quartieren sowie des Funktionszusammenhanges im Habitatverbundes auch in Hinblick auf die geplanten und bereits durchgeführten Baumfällungen entgegen. „...Die Erhaltung des Funktionszusammenhanges innerhalb von Jagdgebieten sowie im

regionalen und überregionalen Quartierverbund, insbesondere die Sicherung der Hauptflugrouten...“ ist zu gewährleisten (LAU Vorläufige Schutz- und Erhaltungsziele, Natura-2000-Gebiet, FFH0122).

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

Mit dem geplanten Projekt ist eine sehr weitreichende Flächenversiegelung geplant, die dazu führt, dass anfallendes Regen- bzw. Oberflächenwasser sicher abgeleitet werden muss. Die Begründung zum Projektentwurf sieht dabei eine Ableitung der Wassermengen über den vorhandenen Entwässerungsgraben „Hechtgraben“ vor.

Auch wenn das Projekt eine Vorflut in Form eines Rückhaltebeckens vorsieht, ist die Lösung des Hechtgrabens für die Grundstücksentwässerung als äußerst kritisch zu betrachten. Bereits heute ist der Hechtgraben nicht in der Lage, die anfallenden Regenmengen sicher abzuleiten. Es kommt regelmäßig zu Überflutungen bei den anliegenden Grundstücken, da die Dimensionierung des Grabens und insbesondere der Straßendurchführungen zu gering bemessen sind. Mit einer weiteren Beaufschlagung des Grabens nimmt die Stadt bewusst ein erhöhtes Überflutungsrisiko und damit derzeit noch unabsehbare Schäden der Anlieger in Kauf.

Ebenso sind aus unserer Sicht in den bisherigen Untersuchungen die Auswirkungen des massiven Bodeneingriffs auf den vorhandenen bereits sehr hohen Grundwasserstand unzureichend erfolgt. Das veröffentlichte Bodengutachten zeigt einen Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Untersuchung von 0,8 m und führt richtigerweise aus, dass in dem Gebiet Grundwasserstände von 0,5 m üblich sind. Die Errichtung einer Tiefgarage zzgl. der umfangreichen Wohngebäudebebauung führt zu einer enormen zusätzlichen Wasserverdrängung, welche ebenso über den vorhandenen Hechtgraben entwässert werden muss und das zuvor geschilderte Problem verschärft.

5. 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 mit in die Flächenbilanz einzurechnen sind. Als Folge ergibt sich eine noch weitere Erhöhung der GRZ. Die entlang des Heidewegs vorgesehenen Stellplätze müssen teilweise entfallen, da sie die Feuerwehrezufahrten, 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 $96\text{m}^3/\text{h} \times 2\text{ h}$ Vorhaltezeit erforderlich. Das vor Ort befindliche öffentliche Hydrantensystem liefert max. $60\text{ m}^3/\text{h}$. Somit ist eine Löschwasserversorgung 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 die-

ses ist in der Flächenbilanz bisher nicht berücksichtigt, so dass sich die GRZ nochmals erhöhen wird.

6. 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. Dieser Planansatz muss aus unserer Sicht korrigiert werden, da ein Stellplatz pro Wohneinheit die heute übliche Anzahl von Fahrzeugen pro Haushalt unzureichend wieder spiegelt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Halle schreibt 1 – 2 Stellplätze für Objekte dieser Art vor. Ein realistischer Ansatz sollten 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. Bereits heute blockieren parkende Fahrzeuge die Straßen Am Waldrand sowie am Heideweg. Für die zu erwartenden Fahrzeuge ist schlichtweg kein Platz. Eine Nutzung des Heideparkplatzes, wie es das Projekt vorsieht (vgl. S. 16 unter 4.4.1 der Begründung zum B-Plan: „Des Weiteren befindet sich an der Ecke Heideweg / Am Waldrand ein Wanderparkplatz am Heiderand, der ca. 20 PKW aufnehmen kann.“) ist unzulässig, macht aber deutlich, dass die Planer den Mangel an ausreichenden Stellplätzen ebenso realistisch einschätzen.

Aufgrund unzureichender Stellplätze ist das Projekt daher aus unserer Sicht so nicht umsetzbar. Punkt 10.4 der Begründung greift damit zu kurz, wenn behauptet wird: „Die vorhandenen Straßen sind geeignet, das Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Zur Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs werden im Heideweg Längsparkstände außerhalb der Fahrbahn angelegt.“

Die vorhandenen Straßen können den realistisch zu erwartenden ruhenden Verkehr nicht aufnehmen. Einige wenige zusätzliche Stellplätze am Heideweg werden keine Verbesserung der Lage bringen, da der Heideweg schon heute mit parkenden Autos verstellt ist.

Der Verkehr zu und von dem geplanten Objekt kann nur über die Straße "Am Waldrand", dem "Heideweg" bzw. der "Otto-Kanning-Straße" erfolgen. Diese Straßen nehmen bereits jetzt den Durchgangsverkehr in Spitzenzeiten (morgens 6-9 Uhr, nachmittags 15-18 Uhr) kaum auf, da dieser Straßenzug von vielen Autofahrern als Abkürzung zu den Hauptstraßen „Stadtforststraße“ und „Salzmünder Straße“ genutzt wird. Das gesamte Gebiet gilt eigentlich als verkehrsberuhigt und ist eine Tempo 30 Zone. Die Realität sieht anders aus. Die Verkehrsdichte in der Straße "Am Waldrand" liegt laut Ermittlung des Landesverwaltungsamtes derzeit bereits bei 3000 Fahrzeugen pro Tag. Eine weitere Verdichtung des Verkehrs, die sich durch die geplante Bebauung ergibt, kann durch das Straßennetz nicht mehr aufgenommen werden bzw. führt aufgrund der parkenden Fahrzeuge automatisch zu Staus und einer Erhöhung der Unfallgefahr verbunden mit der Gefahr für Fußgänger.

Darüber hinaus unterliegen die zulässigen Immissionswerte (Verkehrslärm ist bereits überschritten) durch den zusätzlichen Verkehr einer weiteren Erhöhung, welche der Forderung des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen widerspricht.