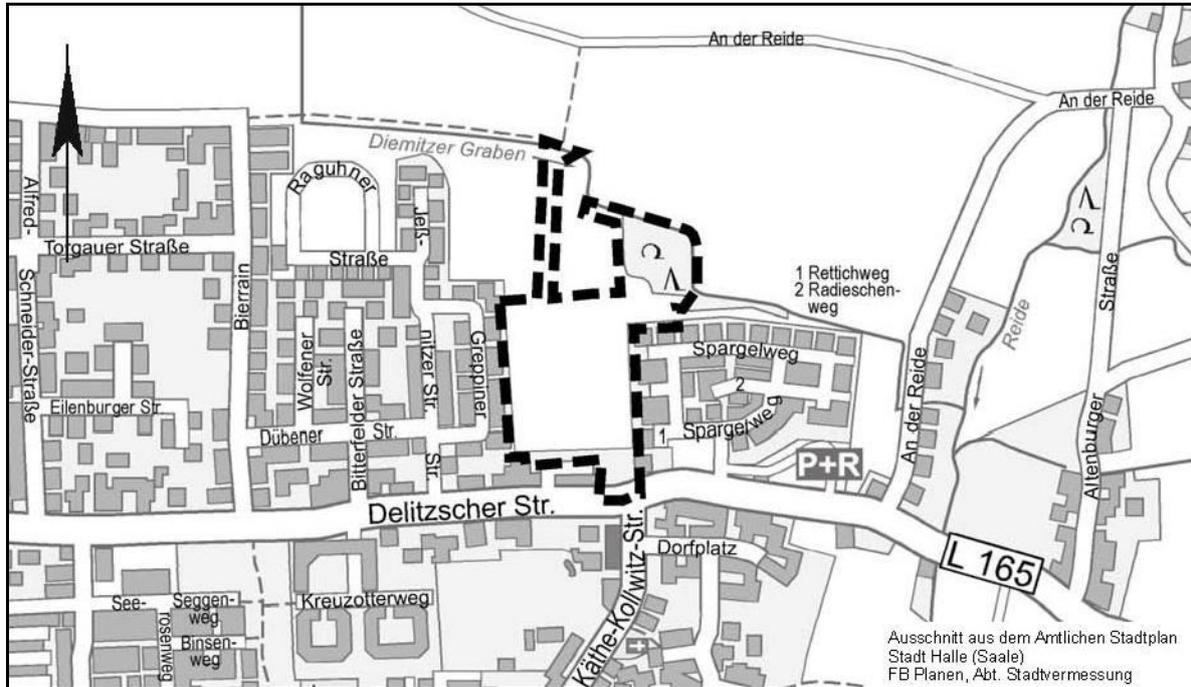


Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 70.3

„Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“



Begründung

Planungsbüro:

H+B Stadtplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Inhalt

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren	5
3.1 Planungsziele und -zwecke.....	5
3.2 Verfahren.....	5
4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	6
4.1 Übergeordnete Planungen	6
4.1.1 Landesentwicklungsplan	6
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	6
4.1.3 Flächennutzungsplan.....	6
4.1.4 Landschaftsplan.....	7
4.1.5 ISEK.....	7
4.1.6 Sonstige Konzepte.....	7
4.2 Planungsrechtliche Situation	7
5. Städtebauliche Situation.....	8
5.1 Eigentumsverhältnisse	8
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung	8
5.2.1 Nutzungen	8
5.2.2 Gebäudeform.....	8
5.2.3 Geschossigkeiten, Gebäudehöhen	8
5.2.4 Gestaltelemente.....	8
5.2.5 Denkmale.....	8
5.3 Infrastruktur	8
5.3.1 Soziale Infrastruktur.....	8
5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	9
5.3.3 Technische Infrastruktur	9
5.4 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten.....	9
5.4.1 Naturräumliche Einordnung.....	9
5.4.2 Pflanzen.....	9
5.4.3 Tiere.....	9
5.4.4 Klima/Luft.....	10
5.4.5 Wasser.....	10
5.4.6 Topographie.....	10
5.4.7 Boden, Baugrund und Altlasten.....	10
5.4.8 Erholung	10
5.5 Immissionen	11
5.5.1 Schallbelastung	11

5.5.2	Sonstige Belastungen.....	11
6.	Planungskonzept.....	11
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
6.1.1	Städtebauliches Leitbild.....	11
6.1.2	Bebauungskonzept.....	12
6.1.3	Nutzungskonzept.....	12
6.2	Freiraum- und Grünkonzept	12
6.3	Verkehrskonzept.....	13
6.4	Stadttechnische Erschließung.....	14
6.4.1	Wasserversorgung.....	14
6.4.2	Entwässerung.....	14
6.4.3	Energieversorgung	15
6.4.4	Telekommunikation.....	15
6.4.5	Abfallentsorgung.....	16
6.5	Planungsalternativen	16
7.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	16
8.	Begründung der Festsetzungen	17
8.1	Festsetzungen	17
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
8.1.3	Bauweise	22
8.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
8.1.5	Mindestgröße der Grundstücke, Zahl der Wohneinheiten.....	23
8.1.6	Stellplätze, Garagen und Zufahrten.....	23
8.1.7	Nebenanlagen	24
8.1.8	Verkehrsflächen.....	24
8.1.9	Grünflächen	25
8.1.10	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
8.1.11	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	27
8.1.12	Festsetzungen, die das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Gegenstand haben.....	29
8.2	Nachrichtliche Übernahme.....	31
8.2.1	Nachrichtliche Übernahme eines geschützten Landschaftsbestandteils	31
8.3	Hinweise	31
8.3.1	Archäologische Bodendenkmale	31
8.3.2	Immissionen aus der Landwirtschaft	31
8.3.3	Schallschutzerfordernungen an Wärmepumpen und Klimageräte im Außenraum	31
8.3.4	Kellergeschosse	33
9.	Flächenbilanz.....	33
10.	Auswirkungen der Planung.....	33
10.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	33
10.1.1	Tiere, Pflanzen.....	33

10.1.2	Boden	34
10.1.3	Wasser.....	34
10.1.4	Klima, Luft.....	34
10.1.5	Landschaftsbild.....	34
10.1.6	Mensch	35
10.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	35
10.2	Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung.....	35
10.3	Ortsbild	35
10.4	Verkehr	35
10.5	Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft.....	35
10.6	Familienverträglichkeit.....	35
10.7	Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	36
11.	Planverwirklichung.....	36
11.1	Bodenordnung	36
11.2	Finanzielle Auswirkungen, Kostentragung	36

Zu dieser Begründung gehört als Teil B der Umweltbericht.

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Im Stadtteil Büschdorf befindet sich zwischen den vorhandenen Wohngebieten „Am Spargelweg“ und „Am Bierrain“ eine noch unbebaute, vorwiegend ackerbaulich genutzte Fläche im Außenbereich. Diese ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle als Wohnbaufläche mit einem Grünzug dargestellt und lag im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 19.05.1993 zum Bebauungsplan Nr. 70 „Delitzscher Str. / An der Reide“. Der Stadtrat hat am 18.12.2013 (Beschluss-Nr. V/2013/12012) den Beschluss gefasst, einen Teilbereich aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 als eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung B-Plan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“ weiterzuführen.

Der Stadtteil Büschdorf ist ein Schwerpunkt der Bebauung mit Einfamilienhäusern in Stadtrandlage des Halleschen Ostens. Eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken ist hier zu erwarten.

Aus dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Delitzscher Str./ An der Reide“ wurden die bereits rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 70.1, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle - Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben“ und Nr. 70.2, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle - Büschdorf Nordost/ Am Diemitzer Graben“ entwickelt. Beide Bebauungspläne weisen überwiegend Wohnen aus. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.2, 1. Änderung, sind bis auf eine größere Wohn- und Mischbaufläche zwischen dem Spargelweg und der Delitzscher Straße vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr.70.1, 1. Änderung sind die noch freien Grundstücke verkauft und werden zurzeit bebaut.

Es besteht weiterhin ein Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser im Halleschen Osten. Hier bildet der Plangeltungsbereich mit seiner guten Anbindung an das inzwischen ausgebaute Straßennetz und das Straßenbahnnetz, sowie der vorhandenen Infrastruktur eine besonders geeignete Lage.

Um die Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebietes zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Büschdorf nördlich der Delitzscher Straße, zwischen der Greppiner Straße im Westen und dem Spargelweg im Osten.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1 die Flurstücke 5/3, 5/14, 5/15, sowie Teile der Flurstücke 5/16, 7/2, 1482, 2212, 2218 und 2408.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst an seinem nordwestlichen Rand eine Wegefläche, die in Verlängerung eines vorhandenen Fußweges im Baugebiet 70.1, 1. Änderung (Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Flurstück 2217) in östlicher Richtung zum geplanten Grünzug ver-

läuft. Der Geltungsbereich umfasst nördlich über diese Linie hinaus gehend eine in Nord-Süd-Richtung bis zum Diemitzer Graben verlaufende ca. 6 m breite Fläche für einen Fußweg mit begleitender Feldheckenpflanzung.

Weiter in Richtung Nordosten wird der Geltungsbereich durch den Diemitzer Graben begrenzt. Er schließt das dort vorhandene Gehölz ein. Im weiteren Verlauf nach Süden grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke 1483 und 149, Gemarkung Büschdorf, Flur 1 im vorhandenen Baugebiet am Spargelweg (Bebauungsplan Nr. 70.2, 1. Änderung). Hier wird eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes in den Geltungsbereich einbezogen, da das dort vorhandene Regenrückhaltebecken zum Anschluss des geplanten neuen Baugebietes genutzt werden soll. Im Süden bildet die Delitzscher Straße die Grenze und im weiteren Verlauf wird der Geltungsbereich durch das Grundstück Delitzscher Straße Nr. 165-171, sowie im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.1, 1. Änderung begrenzt.

3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren

3.1 Planungsziele und -zwecke

Die wesentlichen Ziele der Planung sind die Schaffung von ca. 42 erschlossenen Grundstücken für Einfamilienhäuser sowie die Gestaltung eines lokalen Grünzuges. Das Planungsbereich umfasst die dafür erforderlichen Flächen. Dabei ist an eingeschossige Häuser, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, teils auch als Bungalowtypus, gedacht. Das Baugebiet hat eine Fläche von ca. 2,1 ha. Das städtebauliche Konzept fügt sich der Struktur nach in die umgebende Bebauung ein. Die bereits vorhandenen Gestaltungsprinzipien werden aufgegriffen und fortgesetzt.

3.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70 wurde am 19.05.1993 gefasst (Beschluss Nr. 93/I-38/812). Aus dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Delitzscher Str./ An der Reide“ wurden die bereits rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 70.1, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle - Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben“ und Nr. 70.2, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle - Büschdorf Nordost/ Am Diemitzer Graben“ entwickelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 7/2013 am 24.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 02.05.2013 bis zum 17.05.2013 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2013 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 07.06.2013.

Der Stadtrat hat am 18.12.2013 (Beschluss-Nr. V/2013/12012) den Beschluss gefasst, einen Teilbereich aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 als eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung B-Plan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben“ weiterzuführen.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.3 mit der Begründung in der Fassung vom 25.10.2013 mit einer Änderung vom 10.12.2013 zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2013/12012).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 1/2014 vom 09.01.2014 in der Zeit vom 17.01.2014 bis 18.02.2014 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 13.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 18.02.2014 aufgefordert.

4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)¹ des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft. Der LEP sieht im Grundsatz G 5 vor, dass die siedlungsstrukturelle Entwicklung im Rahmen der Regionalplanung abzustimmen ist.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)² ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Der Regionale Entwicklungsplan der Region Halle formuliert den Grundsatz der Raumordnung, dass eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist (REP 4.4 G). Ferner ist die Siedlungsentwicklung durch die Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem und die Sicherung von Freiräumen zu steuern.

Der Bebauungsplan sieht eine maßvolle und letzte Arrondierung des Siedlungsbereiches im Stadtteil Büschdorf vor, indem er eine Verbindung zwischen den zwei bestehenden Wohnsiedlungen Greppiner Straße und Spargelweg bildet und somit das Siedlungsbild sinnvoll abschließt. Dabei wird zugleich ein Grünzug gestaltet, vorhandene Freiräume am Diemitzer Graben werden erhalten und teilweise aufgewertet.

Die Siedlungserweiterung erfolgt an einem Standort mit guter ÖPNV-Erschließung durch die Straßenbahn und guter Anbindung an das lokale und übergeordnete Straßennetz.

Die Planung entspricht somit den o.g. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Der seit 10.09.1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle stellt für das Plangebiet im westlichen und mittleren Teil eine Wohnbaufläche dar. Im östlichen Bereich ist eine Grünfläche dargestellt. Diese findet im Entwurf als gestalteter Grünzug Berücksichtigung. Die Festsetzungen eines Wohngebietes und der Grünflächen sind aus dem FNP entwickelt.

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, vom 16. Februar 2011, GVBl. LSA 2011, 160

² Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, 2010

4.1.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan³ wird die Freihaltung eines Schutzstreifens zum Diemitzer Graben, zum Schutz des Geschützten Landschaftsbestandteiles „Gehölz bei Büschdorf“, zur Anlage von Retentionsflächen und zur Entwicklung des Biotopverbundes dargestellt. Der Diemitzer Graben wird als Schwerpunkt der Gewässerrenaturierung genannt. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes wird eine naturnahe Eingrünung der geplanten Bauflächen empfohlen. Ein weiteres Ziel des Landschaftsplanes ist es, eine Wegeverbindung durch die Wohnbauflächen von Süden von der Ortslage Büschdorf nach Norden zum Diemitzer Graben und weiter bis zur Ortslage Dautzsch zu schaffen.

4.1.5 ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)⁴ ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Im ISEK 2007 ist ein in West-Ost-Richtung verlaufender städtebaulicher Entwicklungskorridor herausgebildet. Dieser verläuft im Osten bis zum Stadtteil Büschdorf beidseits der Delitzscher Straße. In den Entwicklungskorridoren sollen Verbesserungen der Ist-Situation eintreten und die im Leitbild dargestellten Ziele, z.B. die Entwicklung einer familienfreundlichen Stadt sollen sich etablieren. Diese Schwerpunktbildung folgt dem Leitsatz „Stärken (und bestehende Entwicklungen) stärken, Schwächen abbauen“. Mit dem Bebauungsplan werden Baugrundstücke für Einfamilienhäuser innerhalb der Stadt angeboten und unterstützen dabei das Ziel der familienfreundlichen Stadt.

4.1.6 Sonstige Konzepte

Die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete liegen in den Geltungsbereichen der festgesetzten Bebauungspläne Nr. 70.1, 1. Änderung „Wohnbebauung Halle - Büschdorf Bierrain/Diemitzer Graben“ und Nr. 70.2, 1. Änderung „Büschdorf Nord-Ost/ Am Diemitzer Graben“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die neu ausgebaute Delitzscher Straße. Für die Straßenbahn- und Straßenbaumaßnahme „Ausbau der Delitzscher Straße inklusive 3. Hauptschnitt der Straßenbahnneubaustrecke Neustadt - Büschdorf (Kannaer Weg bis Schönnewitzer Straße)“ wurde der Plan am 05.06.2009 festgestellt. Es sind der Anschluss eines Rad- und Fußweges an die hergestellte Verkehrsanlage sowie die Anlage von Grünflächen vorgesehen. Dadurch entstehen keine Änderungen des Ausbaustandes der Delitzscher Straße.

4.2 **Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 70.3 planungsrechtlich als Teil des Außenbereiches einzustufen. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB.

³ Stadt Halle (Saale): Landschaftsplan (Entwurf), 1995

⁴ Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und –ziele, 2007

5. Städtebauliche Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1 die Flurstücke 5/3, 5/14, 5/15, sowie Teile der Flurstücke 5/16, 7/2, 1482, 2212, 2218 und 2408. Die Flurstücke 5/14, 5/15, 5/16, 7/2 und 2408 sind Privateigentum. Das Flurstück 5/3 ist Eigentum der Halleschen Verkehrs AG. Das Flurstück 2212 ist Eigentum der Stadt Halle. Die Flurstücke 1482 und 2218 sind Eigentum der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

5.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit baulich nicht genutzt. Es umfasst hauptsächlich eine als Acker genutzte Fläche. Der südliche Ackerrandstreifen liegt größtenteils brach und es haben sich dort ausdauernde Ruderalfluren und Gebüsche mit überwiegend heimischen Arten gebildet. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein ca. 0,7 ha großes Restgehölz, das im weiten Umkreis der einzige zum Teil relativ naturnahe Gehölzkomplex ist.

5.2.2 Gebäudeform

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude. Im Westen und im Südosten grenzen die oben bereits genannten Siedlungsgebiete Bierrain und Spargelweg an, die inzwischen fast vollständig mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut sind. Südlich des Gebietes, an der Delitzscher Straße, befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus.

5.2.3 Geschossigkeiten, Gebäudehöhen

Die Einfamilienhäuser in den angrenzenden Siedlungsgebieten Bierrain und Spargelweg sind eingeschossig mit überwiegend ausgebauten Dachgeschossen. Das Mehrfamilienwohnhaus an der Delitzscher Straße ist viergeschossig.

5.2.4 Gestaltelemente

Die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes stammen überwiegend aus der Zeit nach 1990 und weisen eine dementsprechende zeittypische Gestaltung auf. Es überwiegen Putzfassaden mit hellen Farbtönen.

5.2.5 Denkmale

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine Denkmale.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind die Grundschule Büschdorf mit Hort an der Käthe-Kollwitz-Straße in ca. 120 m Entfernung und die Kindertagesstätte Reideburg im Stadtteil Reideburg.

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit für die landwirtschaftliche Nutzung durch einen Wirtschaftsweg erschlossen, der aus nördlicher Richtung den Diemitzer Graben quert. Diese Anbindung ist für eine Wohngebietserschließung nicht geeignet. Am südlichen Rand tangiert die neu ausgebaut Delitzscher Straße die Grenze des Plangebietes. Eine direkte Anbindung des Gebietes besteht hier nicht. Am östlichen Rand endet der Spargelweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.2, 1. Änderung in seinem derzeitigen Ausbauzustand ca. 25 m vor der Plangebietsgrenze. Die öffentliche Verkehrsfläche ist jedoch bis an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 70.3 mit einer Breite von 10 m festgesetzt, so dass der Bebauungsplan Nr. 70.2, 1. Änderung hier die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verkehrsanbindung schafft. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt in der Delitzscher Straße durch die Straßenbahnlinie 7 südlich des Plangebietes an der Haltestelle Käthe-Kollwitz-Straße.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist medienseitig nicht erschlossen. Alle erforderlichen Erschließungsanlagen sind neu herzustellen.

5.4 **Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten**

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Bearbeitungsgebiet nach MEYNEN, SCHMÜDTHÜSEN (1959) dem Östlichen Harzvorland zuzuordnen und gehört zum östlichen Randbereich des Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet. Das gesamte Bearbeitungsgebiet ist Teil einer ausgesprochen ebenen, denutativen, kaum gegliederten Grundmoränenplatte des Peißener Plateaus, in der sich lediglich der Reidebach in die diluvialen Deckschichten eingeschnitten hat.

5.4.2 Pflanzen

Das Plangebiet ist durch ausgedehnte Ackerflächen (Großschläge) mit schmalen nitrophilen Saumgesellschaften entlang von Wegen und Böschungen und uferbegleiteten Gehölzgruppen am Diemitzer Graben geprägt. Es dominieren artenarme Kulturpflanzenmonostrukturen mit herbizidresistenten Kräutern. Die landwirtschaftlichen Kulturen und deren Begleitgesellschaften weisen eine sehr geringe Diversität auf.

An den zumeist eutrophen Wirtschaftswegen und Feldrainen sind ausdauernde, ruderale Beifuß- und Distelgesellschaften sowie ruderalisierte Queckenfluren ausgeprägt, denen trotz ihrer Wildkrautarmut vor allem aus tierökologischer Sicht eine gewisse Bedeutung zuzuweisen ist (z.B. für Heuschrecken). Entlang des Diemitzer Grabens sind vereinzelte Feldgehölze zu finden. Neben Ulmen und Weiden ist der Eschenahorn (*Acer negundo*) sehr stark vertreten. An den Böschungen am Diemitzer Graben sind Brennesselfluren vorherrschend, die auf den stark eutrophen Charakter des Fließgewässers hinweisen.

Am Diemitzer Graben befindet sich ein ca. 0,7 ha großes Restgehölz, das in der ausgeräumten Ackerlandschaft im weiten Umkreis der einzige, z.T. relativ naturnahe Gehölzkomplex ist.

5.4.3 Tiere

Beobachtungen liegen für das Plangebiet nicht vor. In der waldarmen, stark ausgeräumten und landwirtschaftlich übernutzten Landschaft des Halleschen Ostens weist das Gehölz Büschdorf für seine geringe Größe einen sehr artenreichen Brutvogelbestand auf und hat somit eine sehr hohe Refugialfunktion. Neben 30 Vogelarten, davon zwei vom Aussterben

bedrohte Arten, sind noch 12 Schneckenarten und 24 Käferarten (davon eine stark gefährdete Art) nachgewiesen.

5.4.4 Klima/ Luft

Das Plangebiet besitzt keine stadtklimatische Brisanz. Die klimatisch – lufthygienische Ausgleichsfunktion wird in der Bewertungskarte Klima / Luft aus dem Jahr 2006 zum Landschaftsplan Halle (Saale) mit „mittel“ bezeichnet.

Die Luftqualität ist vom Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen und den Industrie- und Gewerbeflächen im näheren Umfeld beeinflusst.

5.4.5 Wasser

Der Diemitzer Graben, ein Gewässer 2. Ordnung, begrenzt das Plangebiet nach Norden.

Für den gesamten seinerzeitigen Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde bereits im Jahr 1997 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.⁵ Nach diesen Erkenntnissen ist von dem Vorhandensein gespannten Grundwassers ab einer Tiefe von ca. 1,5 m unterhalb des Geländes auszugehen.

5.4.6 Topographie

Das Plangebiet weist bei geringen Höhenunterschieden ein in Richtung Osten flach geneigtes Relief auf. Die maximale Geländehöhe beträgt am südwestlichen Rand des Plangebietes 95,8 m ü. NHN, die geringste am nördlichen Rand, vor dem Diemitzer Graben 94,7 m ü. NHN.

5.4.7 Boden, Baugrund und Altlasten

Für das gesamte Plangebiet sind gewachsene Bodenstrukturen anzunehmen. Ausgangssubstrate der Bodenbildung sind die nahezu flächendeckend anstehenden weichseleiszeitlichen (Sand-)Lößdecken über teilweise sandigem Geschiebelehm (0,3 - 0,9 m mächtig). Flächendeckend sind Sandlehm-Schwarzerden (Sandlöß über Lehmschwarzerde, auch „Sandlößtieflehm-Schwarzerde“ genannt) mit einem 0,8 m mächtigen, tiefhumosen, durch die landwirtschaftliche Nutzung entstandenen Oberbodenhorizont (bodenkundlich ein so genannter Ap-Horizont) ausgebildet, die im Oberboden überwiegend vernässungsfrei (pflugsohlenbedingt bis 20% Flächenanteil Staunässe), aber durch den hohen Schluffanteil sickerwasserbestimmt sind.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Vornutzung nicht zu vermuten.

5.4.8 Erholung

Das Ortsbild ist geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung und den Gartenbereichen der angrenzenden Einfamilienhausgebiete. Die Fläche weist aufgrund ihrer Struktur und fehlenden Durchwegung nur eine sehr geringe Erholungseignung auf.

⁵ HÄNTZE, W. et al., in GFE GmbH Halle: Gutachten zu hydrogeol. Untersuchungen zur Regenwasserversickerung, Halle 1997

5.5 Immissionen

5.5.1 Schallbelastung

Für die künftige Wohnbebauung ist insbesondere die Lärmvorbelastung durch die Verkehrsgereusche der Delitzscher Straße zu beachten. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten⁶ erstellt. Die Schallvorbelastung macht es erforderlich, dass die Bebauung einen ausreichend großen Abstand zur Delitzscher Straße einhält. Bis in eine Tiefe von ca. 80 Meter ab der Delitzscher Straße sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts überschritten. Es werden Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz erforderlich.

Ferner wird das Plangebiet durch Fluglärmbeiträge berührt, wie sie auch ansonsten im Stadtteil Büschdorf anzutreffen sind. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig-Halle, in dem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Weiterhin bemüht sich die Fluglärmkommission des Flughafens Leipzig-Halle ständig um eine weitere Fluglärmbeitragung der Städte Leipzig und Halle.

Die Landesdirektion Leipzig stützte sich bei der Auslegung der Nachtschutzkriterien auf Ergebnisse einer Studie des DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V.) von 2004. Bei dieser Studie wurde eine Dosis-Wirkungs-Beziehung von nächtlichem Fluglärm und der Auswirkung auf den Schlaf Betroffener untersucht. Unter der Dosis-Wirkungs-Beziehung ist zu verstehen, dass die Fluglärmereignisse in der Nacht von niedrigen bis zu hohen Einzelpegeln streuen.

5.5.2 Sonstige Belastungen

Das Plangebiet liegt entsprechend der Bewertungskarte Klima / Luft der Stadt Halle⁷ in einem Gebiet mit einer hohen bis sehr hohen lufthygienischen Kurzzeitbelastung und einer mittleren lufthygienischen Langzeitbelastung.

Weder bezüglich Luftschadstoffen, noch bezüglich sonstiger anderer Immissionen als dem Lärmeintrag sind für das Plangebiet jedoch dauerhaft kritische, Grenzwerte überschreitende Immissionswerte bekannt oder zu erwarten. Daher werden diesbezüglich auch keine Festsetzungen erforderlich.

Kurzzeitig können Geruchs- und Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Äcker nördlich des Plangebietes auftreten. Diese sind für die landwirtschaftliche Nutzung ortsüblich und sind, solange sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ackerflächen entsprechen, durch die künftigen Bewohner des Baugebietes hinzunehmen.

6. Planungskonzept

6.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

6.1.1 Städtebauliches Leitbild

Die wesentlichen Ziele der Planung sind die Schaffung von ca. 42 erschlossenen Grundstücken für Einfamilienhäuser sowie die Gestaltung eines lokalen Grünzuges. Das Planungsgebiet umfasst die dafür erforderlichen Flächen. Dabei ist an eingeschossige Häuser, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, teils auch als Bungalowtypus, gedacht. Das Baugebiet

⁶ Goritzka akustik: Schalltechnische Untersuchung Bericht 3461/13, Schallimmissionsprognose 30.07.2013

⁷ Stadt Halle (Saale): Umweltatlas, 2006

hat eine Fläche von ca. 2,1 ha. Das städtebauliche Konzept fügt sich der Struktur nach in die umgebende Bebauung ein. Die bereits vorhandenen Gestaltungsprinzipien werden aufgegriffen und fortgesetzt.

Die Grün- und Ausgleichsflächen, die das Konzept vorsieht, umfassen eine Fläche von ca. 2,1 ha. Darin eingebunden sind ein Spielplatz sowie Gehölzpflanzungen, die das Gebiet insgesamt ökologisch aufwerten.

6.1.2 Bebauungskonzept

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Größe der Grundstücke liegt im Mittel bei ca. 500 m².

Im Kernbereich des Plangebietes, dort wo die geplante Bebauung direkt an bebauten Gebieten grenzt, sind eingeschossige Häuser mit der Möglichkeit des Dachgeschossausbaus vorgesehen. Das Dachgeschoss kann hier auch ein Vollgeschoss sein. In den Teilgebieten, die an den Grünzug grenzen, ist eine niedrigere Bebauung mit Bungalows städtebauliches Ziel. Hier soll ein harmonischer räumlicher Übergang zwischen dem Grünraum und dem Baugebiet durch die Abstufung der Gebäudehöhen erreicht werden.

6.1.3 Nutzungskonzept

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, wie zum Beispiel nicht störenden Handwerksbetrieben, hier beispielweise denkbar als kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Auch für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich.

6.2 **Freiraum- und Grünkonzept**

Im Osten des Plangebietes, auf dem im FNP als Grünfläche dargestellten Bereich, wird der ca. 30 m breite Streifen landschaftsplanerisch als öffentliche Anlage gestaltet. Da es nördlich der Delitzscher Straße kaum Spielplatzangebote gibt und in den nächsten Jahren auch einen wachsenden Bedarf an Spielplätzen im Stadtteil gibt, wird in dem Grünzug ein öffentlicher Spielplatz mit ca. 350 m² und für das Alter von 0 – 10 Jahren geplant. Der Spielplatz ist aus folgenden Gründen an dem vorgesehenen Standort städtebaulich erforderlich: Gemäß der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Beschluss des Stadtrates am 18.12.2013) ist die Flächenversorgung mit Spielplätzen im Stadtteil Büschdorf nur als befriedigend, nicht aber als gut einzuschätzen. Auch der Entwicklungstrend der Spielflächenversorgung im Verhältnis zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist nur als befriedigend einzuschätzen. Ein weiterer Bedarf an Spielflächen besteht daher insbesondere dort, wo noch neue Baugebiete im Stadtteil hinzukommen, so auch im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 70.3. Der Investor wird im Erschließungsvertrag zur Herstellung des Spielplatzes verpflichtet. Der Spielplatz geht dann als öffentliche Grünfläche in die Trägerschaft der Stadt Halle über.

Nach Norden wird der Grünzug durch einen Rad- und Fußweg mit einer begleitenden Baumreihe ergänzt. Außerdem wird ein Randstreifen zwischen der verbleibenden Ackerfläche und dem geschützten Gehölz angelegt. Dieser dient dem Schutz des Gehölzes und der ökologischen Aufwertung des Ackerrandes.

Das geschützte Gehölz ist in den Geltungsbereich einbezogen, um hier Maßnahmen der ökologischen Aufwertung zu ermöglichen. Der naturschutzrechtliche Schutzstatus als Geschützter Landschaftsbestandteil wird dabei in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) sind nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist.

Dazu gehören insbesondere Bäume, Baum- und Gebüschgruppen, Feldgehölze, Parks, Streuobstwiesen, Wasserflächen, Wasserläufe, besondere Pflanzenvorkommen sowie Rast- und Durchzugsgebiete von Tieren.

6.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Gebietes für motorisierten Verkehr erfolgt über einen Anschluss an den Spargelweg im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 70.2, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung des Spargelweges in einer Breite von 10 m fest. Die Fläche ist in diesem Bebauungsplan für die Anbindung nach Westen vorgehalten worden. Sie wird nunmehr im Zuge der Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplan Nr. 70.3 durch den Erschließungsträger endgültig hergestellt. Der Fahrbahnquerschnitt des noch auszubauenden Spargelwegs beträgt mind. 5,50 m. Die weiteren Ausbaudetails sind im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor zu regeln.

Es wird ein Verkehrsaufkommen von max. 251 Kfz. am Tag⁸ für das gesamte Baugebiet, unter der Annahme von 42 erschlossenen Wohneinheiten (118 Bewohnerinnen und Bewohner), prognostiziert. Diese Verkehrsmenge kann gemäß der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in dem verfügbaren Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m verträglich und verkehrssicher abgewickelt werden. (Nr. 5.2.2 der RASt 06, Wohnstraßen). Auch schalltechnisch entstehen keine problematischen Belastungen. Die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden durch den reinen Ziel- und Quellverkehr des Gebietes an allen angrenzenden Wohngebäuden eingehalten.

Das Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung mit den umgebenden Wohngebieten und dem Landschaftsraum durch ein Rad- und Fußwegsystem vor. Die Rad- und Fußwege haben eine Mindestbreite von 2,50 m. Es wird eine Nord-Süd-Verbindung durch den neu anzulegenden Grünzug von der Delitzscher Straße aus bis zum nördlichen Siedlungsrand geschaffen. Hier verläuft eine Querspange in Ost-West-Richtung, die das Wohngebiet am Bierrain anbindet. Ein weiterer Weg bindet in nördlicher Richtung das Wegesystem am Diemitzer Graben an und schafft die Verbindung in den umgebenden Landschaftsraum. Die in den Grünzügen liegenden Fuß- und Radwege können als teilversiegelte Flächen hergestellt werden. Eine Verbindung mit einem Geh- und Radweg wird nach Süden zur Delitzscher Straße geführt. Zur verkehrssicheren Anbindung, insbesondere der Vermeidung von Fahrradunfällen am Gehweg der Delitzscher Straße ist ggfs. eine Umlaufsicherung erforderlich.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt durch die Straßenbahnlinie 7 südlich des Plangebietes an der Haltestelle Käthe-Kollwitz-Straße. Die Haltestelle wird durch den zuvor beschriebenen Rad- und Fußweg an das Wohngebiet angebunden.

⁸ Verkehrszahlen gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan: VSC Verkehrs-System-Consult Halle GmbH, Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 70 (...) Teilbereich 70.3; Halle, Juli 2013

Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden zwei als Schleifen angelegte Wohnwege vorgesehen, die an eine Wohnstraße angebunden sind. Diese stellt wiederum den Anschluss an den Spargelweg her.

Die notwendigen Stellplätze werden jeweils auf dem Grundstück nachgewiesen. Es wird ein Gebiet geplant, das ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass eine große Zahl der Haushalte nicht nur einen PKW hat. Nach den Richtzahlen zur Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, (sowie) über die Erhebung von Ablösebeträgen in der Fassung vom 23. Februar 2011, sind ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit in Einfamilienhausgebieten erforderlich. Eine zwingende Rechtsgrundlage für die Forderung nach einem zweiten Stellplatz auf dem Grundstück besteht somit zwar nicht, es ist jedoch städtebaulich erforderlich, den Raum für einen zweiten Stellplatz zumindest in der Garagenzufahrt / Stellplatzzufahrt zu gewährleisten. Daher wird ein Abstand von min. 7 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/ Stellplatz festgesetzt. Dies lässt das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges auf dem Grundstück zu.

Für den ruhenden Verkehr sind des Weiteren im öffentlichen Straßenraum 12 Parkplätze vorgesehen. Dies entspricht einer für Einfamilienhausgebiete üblichen Größenordnung von ca. 20 - 30 % der Zahl der Wohneinheiten.

6.4 Stadttechnische Erschließung

6.4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über eine Stichleitung von der Hauptleitung in der Delitzscher Straße oder über eine Verbindung zwischen den bestehenden Netzen der westlich und östlich benachbarten Baugebiete sichergestellt werden. Beide Varianten sind durch eine entsprechende Flächenfreihaltung in dem geplanten Grünzug, bzw. in der Verkehrsfläche abgesichert. Eine abschließende Variantenentscheidung erfolgt mit der zu erarbeitenden Entwurfsplanung des Versorgungsnetzes.

Nach DVGW Regelwerk 405 beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h bei geringer Gefahr der Brandausbreitung. Davon ist bei der geplanten Einfamilienhausbebauung auszugehen. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann. Weiterhin sind Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. 3222 vorzusehen.

6.4.2 Entwässerung

a) Regenwasser

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Trennsystem vorgesehen, das das Wasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken des Baugebietes Spargelweg leitet, von wo es verzögert in den Diemitzer Graben abfließt.

Nach erster Prüfung mit dem vereinfachten Verfahren (DWA A 117) wird zusammen für die beiden Baugebiete in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 70.2 und 70.3 ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von 2.030 m³ benötigt (Drosselabfluss maximal 8 l/s [Annahme ungeregelter Drosselschieber 3 bis 8 l/s], und Wiederkehrzeit $t = 5$ a, Bemessung mit fünfjähriger Eintrittswahrscheinlichkeit). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.2 wurden Berechnungsansätze gemäß den im Bebauungsplan festgesetzten anzuschließenden Flächen getroffen und nach diesen das notwendige Speichervolumen bestimmt. Allein für dieses Gebiet (Bebauungsplan Nr. 70.2) sind etwa 950 m³ erforderlich. Ausgehend vom Bestandsplan für das vorhandene Rückhaltebecken wurde das bereits zur Verfügung ste-

hende Volumen bestimmt. Es beträgt bis zur Höhe von 94,00 m ü. NHN ca. 1.210 m³. Dabei wurde eine Beckennutzung bis zur tiefsten Sohlhöhe der einmündenden Gräben / Mulden ohne Rückstau in Bereiche um das Becken zugrunde gelegt. Somit stehen noch rund 260 m³ Speichervolumen für den o. g. Bemessungsfall zum Anschluss zusätzlicher Flächen zur Verfügung. Da für beide Baugebiete zusammen ein Retentionsvolumen von 2.030 m³ benötigt wird, müssen weitere 820 m³ geschaffen werden. Das vorhandene Becken ist auf der westlichen Seite recht flach. Die Sohlhöhe am möglichen Einbindepunkt eines zusätzlichen Anschlusses für das Plangebiet liegt bei etwa 93,55 m ü. NHN. Mit einer Differenz von zusätzlichen 5 cm für eine Anbindung eines neuen Beckens im Freispiegelgefälle ergibt sich als geplante Sohlhöhe 93,60 m ü. NHN. Dadurch würde die Einstaulamelle bis 94,00 m ü. NHN nur 0,40 m betragen. Entsprechend groß muss die Fläche für das zusätzliche Volumen sein, nämlich ca. 2.050 m².

Die nach dieser Vorbemessung notwendige Fläche wird im Bebauungsplan als begrüntes, flaches Rasenbecken innerhalb des Grünzuges vorgesehen. Um die technisch notwendige Einbindung in das vorhandene Regenrückhaltebecken des Baugebietes Spargelweg, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.2, 1. Änderung liegt, planungsrechtlich zu ermöglichen, wird ein Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.3 einbezogen.

b) Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranschluss des Plangebietes erfolgt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Spargelweg. Aufgrund der Gefälleverhältnisse wird hierbei ein Pumpwerk erforderlich, das räumlich im Randbereich der geplanten Verbindungsstraße in Verlängerung des Spargelweges, innerhalb des geplanten Grünzuges, angeordnet werden soll.

6.4.3 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung für das Plangebiet muss neu hergestellt werden. Dazu ist an dem vorgesehenen Einbindepunkt an der Delitzscher Straße eine Trafostation erforderlich. Diese ist planungsrechtlich als bauliche Anlage von untergeordneter räumlicher Ausdehnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, jedoch außerhalb der mit Pflanzbindungen versehenen Flächen, zulässig.

Die Gasversorgung kann über einen Anschluss an das Gasverteilnetz in der Delitzscher Straße hergestellt werden.

Eine Erschließung mit Fernwärme ist für das Gebiet nicht vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtungsanlage ist im Zuge der Erschließung des Gebietes herzustellen. Die notwendigen Flächen für Masten und Kabel sind in den Mindestquerschnitten der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

6.4.4 Telekommunikation

Zur Sicherung einer Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Verlegung eines Kabelnetzes erforderlich. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Delitzscher Straße sowie in den benachbarten Baugebieten. Die erforderlichen Trassenräume sind in der Entwurfsplanung der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen zu berücksichtigen.

6.4.5 Abfallentsorgung

Gemäß § 4 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle sind alle Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Die Sammlung des Abfalls soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die Anfahrbarkeit aller zukünftigen Grundstücke ist mit dem festgesetzten Verkehrsnetz gegeben.

6.5 **Planungsalternativen**

Es besteht kurz- und mittelfristig ein Bedarf an Flächen für den individuellen Eigenheimbau im Stadtgebiet. Dies belegt der Wohnungsmarktbericht 2013 der Stadt Halle (Saale)⁹ mit entsprechenden Erhebungen und Prognosen. Bei einer Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche besteht keine sinnvolle Alternative zur Entwicklung als Standort für Einfamilienhäuser. Andere, stärker verdichtete Bauformen wie zum Beispiel Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser würden sich nicht in die Umgebung einfügen, die fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Zudem ist die Verkehrsanbindung nur begrenzt belastbar.

7. **Ergebnisse der Beteiligungen**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 17.01.2014 bis 18.02.2014 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 13.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 18.02.2014 aufgefordert.

Für den Bebauungsplan sind die folgenden Inhalte der danach eingegangenen Stellungnahmen besonders relevant:

HWS

Die Regenwasserrückhalteanlage wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Sie ist jedoch als abwassertechnische Anlage anzusehen. Die Festsetzungen dürfen den Betrieb nicht behindern.

Durch den Wegfall der Maßnahmefestsetzung „M5“ in der Satzung wird den Belangen der HWS entsprochen.

FB Umwelt, Untere Behörden

Es wird insbesondere auf den Ausgleich für die Bodenversiegelung, sowie Änderungen an den Festsetzungen zum Schallschutz hingewiesen.

Durch entsprechende redaktionelle Ergänzungen im Umweltbericht sowie an den Festsetzungen zum Schallschutz (Wegfall nicht mehr erforderlicher Festsetzungen) wird den Belangen entsprochen.

Zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beinhalten den Wunsch nach Erhalt des vorhandenen Grabens und des Bewuchses am nordwestlichen Rand des Baugebietes im Bebauungsplan Nr. 70.2, 1. Änderung.

⁹ Stadt Halle (Saale): Wohnungsmarktbericht, 2013, zu beziehen über Stadt Halle (Saale), FB Planen

Durch die Verschiebung der Fläche für das Regenrückhaltebecken nach Norden wird der Erhalt des vorhandenen Grabens festgelegt. Diesen Anregungen wird somit teilweise entsprochen.

Eine weitere Stellungnahme als Sammelstellungnahme mehrerer Personen aus der Öffentlichkeit befasst sich im Wesentlichen mit folgenden Punkten:

- *Es werden Befürchtungen geäußert, dass es durch einen weiteren nördlichen Bauabschnitt angrenzend an den Bebauungsplan 70.3 zu Überlastungen der Verkehrsanbindung über den Spargelweg kommt.*
- *Die Stellungnahme äußert sich grundsätzlich ablehnend zu der Verkehrsanbindung über den Spargelweg.*
- *Es werden Befürchtungen bezüglich eines Anstiegs des Grundwassers und einer Gefährdung durch Stauwasser im Baugebiet Spargelweg geäußert.*
- *Die Schallimmissionsprognose wird angezweifelt.*

Die Aussagen in der Stellungnahme zur Verkehrsbelastung, zu den Schallimmissionen und insbesondere zu einem weiteren Bauabschnitt entsprechen nicht den Tatsachen.

Bezüglich der möglichen Auswirkungen der Bebauung und des zusätzlichen Regenrückhaltebeckens auf das Grundwasser in der Umgebung wurde durch das Ingenieurbüro GEOS Freiberg eine hydrogeologische Stellungnahme¹⁰ erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt: „Dem geplanten Erweiterungsvolumen des Beckens liegt eine 10-jährige Bemessungsreihe mit einer maximalen Einstauhöhe von 94,00 m NHN zu Grunde. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann es auf Grund der Tiefenlage der Rigolenausläufe im Beckenbereich zu einem Rückstau und damit zu einem kurzzeitig behinderten Ablauf kommen. Ein Rückstau in die Rigole wird im Istzustand durch vorhandene Drosselklappen behindert, welche auch zukünftig dieser Funktion gerecht werden sollten. Eine Verschlechterung der Gesamtsituation ist durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten. Bei Nichterreichen der maximalen Einstauhöhe sollten sich sogar Verbesserungen für das Gesamtgebiet einstellen, da eine Erweiterung in Form einer Geländevertiefung immer eine Dränagewirkung des höheren Geländes nach sich zieht.“

Durch die hydrogeologische Stellungnahme wird somit nachgewiesen, dass die Befürchtungen bezüglich des Grundwassers und Stauwassers unbegründet sind.

Die ausführliche Erläuterung zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung ist in der Vorlage zum Abwägungsbeschluss enthalten.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit werden die in den beiden westlich und östlich angrenzenden Baugebieten vorhandenen Baugebietsfestsetzungen übernommen. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, wie zum Beispiel nicht störenden Handwerksbetrieben, hier bei-

¹⁰ GEOS GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben", Freiberg/ Halle (S.), April 2014

spielweise denkbar als kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Auch für freie Berufe nach § 13 BauNVO ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, „dass in den allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig sind.“

Der Ausschluss von Läden erfolgt zum Schutz des nahe gelegenen Nahversorgungszentrums Büschdorf. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich dieses Nahversorgungszentrums. Damit ist auch bei Ausschluss der Läden die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert. Ferner ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am rückwärtigen Teil einer Wohngebieterschließung für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen auch verkehrlich nicht geeignet. Diese würde ein Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, das zu einer Überlastung der Erschließungsstraßen führen könnte.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2:

„Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zugelassen werden.“

Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel, der Schaffung eines Wohnstandortes, entgegenstehen. Die allgemeine Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahlen

Für das Baugebiet wird eine aufgelockerte, nicht zu dichte Baustruktur einer vorstädtischen Siedlung angestrebt. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist neben der Festsetzung der Bauweise auch die Begrenzung des Überbauungsgrades der Grundstücke von Bedeutung. Auch aus Gründen des Bodenschutzes und der Verringerung des Niederschlagswasserabflusses im Hinblick auf die begrenzte mögliche Ableitmenge ist es erforderlich, die zulässige Grundfläche auf das städtebaulich erforderliche Maß zu begrenzen. Dabei wird von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgegangen, die typischerweise eine überbaute Fläche zwischen 100 und 150 qm erfordert. Für das Baugebiet mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen ab 450 qm ist damit die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 städtebaulich angemessen. Diese ermöglicht ein Gebäude mit min. 135 qm überbauter Fläche einschließlich der Terrassen und Balkone. Die Festsetzung ermöglicht so einerseits die Verwirklichung der vorgesehenen baulichen Typologie und begrenzt andererseits den Versiegelungsgrad auf die erforderliche Größenordnung.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke erreicht dementsprechend einen Wert von 0,45.

b) Höhe der baulichen Anlagen, Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen

Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen können ein bis zwei Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) aufweisen. Hierbei wird auf den Vollgeschossbegriff verwiesen, wie er in § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 festgelegt ist. Die städtebaulich angestrebte Maßstäblichkeit eines Hauptgeschosses (Erdgeschosses) mit ausgebautem Dachgeschoss wird in der Mehrzahl der Teilgebiete des Bebauungsplanes durch die gleichzeitige Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen als Mindest- und Obergrenzen sowie durch die zusätzliche Festsetzung einer Mindest-Firsthöhe erreicht.

Hierzu ist überwiegend eine Traufhöhe von 3,50 - 5,00 m über der Bezugshöhe als Obergrenze festgesetzt. Diese berücksichtigt eine Sockelhöhe bis zu 0,60 m, eine Geschosshöhe des Erdgeschosses von 3,00 m und eine Drenpelhöhe von bis zu 1,40 m bis zur Schnittkante mit der Oberkante der Dachhaut. Dies entspricht bei den erforderlichen Aufbaustärken des Daches mit Dämmung von ca. 0,40 m einer sichtbaren Drenpelhöhe bis zur Dachunterkante von 1,00 m. Hiermit lassen sich die städtebaulich angestrebten Einfamilienhausformen mit ausgebauten Dachgeschossen verwirklichen. Es sind jedoch keine Gebäude möglich, die nicht nur rechtlich, aufgrund der Schnitthöhen des Obergeschosses, sondern auch optisch, aufgrund der Wandhöhen, eine Zweigeschossigkeit aufweisen. Um Zwerchhäuser und mit der aufgehenden Wand hochgezogene Kamine und ähnliches nicht auszuschließen, werden diese mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2.2 explizit zugelassen.

Die Firsthöhe von 10,00 m über der Bezugshöhe ermöglicht bei einer Bautiefe von max. 14,00 m gemäß der maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Ausnutzung der Traufhöhe von 5,00 m eine Dachneigung von 35° und bei einer Bautiefe von 12,00 m eine Dachneigung von 45°. Dies erlaubt die Errichtung aller gängigen Typologien von Einfamilienhäusern. Städtebaulich störende Formen, beispielsweise mit überhohen oder mehrfach gestaffelten Dachebenen, werden hiermit ausgeschlossen. Damit können negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung vermieden werden. Aufgrund der vorgenannten Festsetzungen sind Flachdächer unter Zugrundelegung üblicher und zur Gewährleistung angemessener Wohnverhältnisse erforderlicher Bautiefen nicht möglich. Beispiel: Bautiefe 8,00 m, Mindesttraufhöhe 3,50 m, Mindestfirsthöhe 7,00 m. Die Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe beträgt min. 3,50 m. Die Dachneigung ergibt sich für ein Satteldach mathematisch mit $\arctan(3,5/(1/2 \text{ Bautiefe}))$. Die halbe Bautiefe ist 4,00 m. Die Mindest-Dachneigung aus $\arctan(3,5/4,0) = 41,2^\circ$. Bei höheren Traufhöhen ergeben sich entsprechend geringere Dachneigungen. Der mit diesen Festsetzungen faktisch verbundene Ausschluss von Flachdächern ist städtebaulich wie folgt begründet:

- Die umgebenden Baugebiete weisen ausschließlich Wohnhäuser mit geneigten Dächern auf. Anders als in Bereichen mit stärker durchmischten Dachformen ist hier also davon auszugehen, dass sich eine Bebauung mit Flachdächern als Fremdkörper in der Umgebung darstellen würde.
- Bei der angestrebten Dichte und Parzellierung ist die Verschattungswirkung von geneigten Dächern mit Firsthöhen von bis zu 10,00 m über Gelände berücksichtigt. Würden statt Gebäuden mit geneigten Dächern Gebäude mit Flachdächern mit 10,00 m Höhe errichtet, wird die Verschattungswirkung deutlich höher, da die Gebäude eine Höhe von 10,00 m allseitig, und nicht nur am Dachfirst, erreichen könnten. Zudem wäre dabei auch die mögliche Wohnfläche und Grundstücksausnutzung höher, was bei der Empfindlichkeit des Gebietes bezüglich der Wohndichte (s. unter anderem Kapitel 5.2 zur Verkehrskonzeption) planerisch nicht vertretbar ist.
- Würde man andererseits zur Vermeidung der oben genannten Nachteile die Firsthöhen insgesamt geringer festsetzen, wären im gesamten Baugebiet nur Bungalows mit Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig. Dies würde wiederum eine nicht

vertretbare Härte gegenüber allen Bauwilligen bedeuten, die ein ausgebautes Dachgeschoss als Wohnfläche benötigen.

In den Teilgebieten WA 5, 9 und 11, die an den Grünzug grenzen, ist eine niedrigere Bebauung mit Bungalows städtebauliches Ziel. Hier soll ein harmonischer räumlicher Übergang zwischen dem Grünraum und dem Baugebiet durch die Abstufung der Gebäudehöhen erreicht werden. Die niedrigere Traufhöhenfestsetzung von 3,70 m als Höchstmaß und die Firsthöhenfestsetzung von 4,30 - 6,50 m über der Bezugshöhe ermöglichen verschiedene niedrige (Bungalow-) Typen von Einfamilienhäusern. Bei einer Bautiefe von 14,00 m werden mit 3,70 m Traufhöhe Sockelhöhen von bis zu 0,30 m, Erdgeschosshöhen von bis zu 3 m und eine Stärke des Dachaufbaus von bis zu 0,40 m berücksichtigt. Die maximal mögliche Dachneigung beträgt bei 3,70 m Traufhöhe, 6,50 m Firsthöhe und 12,00 m Bautiefe 25°. Mit der Mindestfirsthöhe von 4,30 m wird bei einer angenommenen minimalen Traufhöhe von 3,00 m und einer Bautiefe von 10,00 m eine Mindestdachneigung von 15° mittelbar festgelegt. Hiermit sind die für das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes erforderlichen Dachformen und Kubaturen auf planungsrechtlicher Grundlage ermöglicht. Aufgrund des niedrigen Höchstmaßes der Traufhöhe von 3,70 m und der bereits aus funktionalen Gründen erforderlichen Mindesttraufhöhe von ca. 2,90–3,00 m ist die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe in den Teilgebieten WA 5, 9 und 11 nicht erforderlich. Bei einer Sockelhöhe von mindestens 0,10 m, einer lichten Raumhöhe von mindestens 2,40 m und einer Aufbaustärke des Daches von 40 cm entsteht die vorgenannte Mindesthöhe von 2,90 m.

Da der Begriff der Traufhöhe gesetzlich nicht eindeutig definiert ist, erfolgt für den Bebauungsplan eine solche Definition mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2.1:

„Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder am oberen Abschluss der Wand senkrecht zur Wand zu messen.“

Diese Definition orientiert sich inhaltlich an der für den Begriff der Wandhöhe, zur Bemessung der Abstandsflächentiefe in § 6 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 verwendeten Bestimmung.

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinaus ragen. Zugleich sind diese untergeordneten Bauteile für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Daher wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2.2 zugelassen, dass diese untergeordneten Bauteile über die festgesetzte Firsthöhe hinaus ragen dürfen:

„Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Überschreitungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen durch untergeordnete, haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Solaranlagen, Abluftrohre oder Ähnliches zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass Zwerchhäuser und Gauben die Obergrenze der Traufhöhe überschreiten dürfen, wobei die festgesetzten Obergrenzen der Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.“

Aufgrund der erschließungstechnischen Anforderungen, insbesondere zur Gewährleistung des Längsgefälles für die Entwässerung, ist es notwendig, das Gelände innerhalb des Baugebietes neu zu profilieren. Die vorhandenen Geländehöhen können deshalb nicht als Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden verwendet werden. Die planerischen Höhenangaben stammen aus der Vorplanung für die Erschließung. Die darauf basierenden Bezugshöhen werden für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Teile davon zeichnerisch festgesetzt.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und Nr. 7.2 werden sowohl die Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß als auch der untere Horizont zulässiger baulicher Anlagen festgesetzt. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 3 BauGB:

„7.1 Die Höhendifferenz zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss und der Bezugshöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung für das jeweilige Teilgebiet angegebene Höhe in Meter über NHN. Können für ein Baugrundstück mehrere Bezugshöhen herangezogen werden, so ist die Bezugshöhe für den Einzelfall als Mittelwert aus den Bezugshöhen zu berechnen.“

7.2 Bauliche Anlagen in den Baugebieten, einschließlich der Gründung von Gebäuden, sind unterhalb einer Höhenlage von 94,00 m ü. NHN an der Unterkante des Gründungskörpers der baulichen Anlage nicht zulässig.“

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist zum Einen erforderlich, um bei einer städtebaulich angestrebten einheitlichen Eingeschossigkeit der Gebäude mit überwiegend ausgebauten Dachgeschossen, die Entstehung zusätzlicher Hochkeller / Souterraingeschosse zu vermeiden. Diese würden zu einer nicht verträglichen baulichen Dichte auf einzelnen Grundstücken führen und das Erscheinungsbild der Siedlung als Fremdkörper stören.

Die Festsetzung der Untergrenze baulicher Anlagen auf 94,00 m über NHN resultiert des Weiteren aus der Tatsache, dass nach allen vorliegenden Untersuchungen für den Bereich in Büschdorf am Diemitzer Graben bereits ab einer Tiefenlage von ca. 1 m mit dem Auftreten gespannten Grundwassers gerechnet werden muss. Diese Grundwasserhorizonte sollen nicht durch Bauwerke angeschnitten und dauerhaft verändert werden. Es besteht die Gefahr unkontrollierter Wasseraustritte und Veränderungen des Wasserhaushaltes. Da die vorhandene Geländehöhe in den Baugebieten bei ca. 95,00 m ü. NHN liegt, wird entsprechend eine Höhe von 94,00 m ü. NHN als unterer Bauhorizont festgesetzt.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund dieser Bedingungen ebenso wie schon in dem angrenzenden Baugebiet an der Greppiner / Jeßnitzer Straße sowie in Teilen des Baugebietes am Spargelweg nicht möglich.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 bezieht sich auf bauliche Anlagen in den Baugebieten. Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes sind die Teilgebiete WA 1 – WA 11. Hiermit wird klargestellt, dass die Festsetzung sich nicht auf öffentliche Erschließungsanlagen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, bezieht. Insbesondere für Abwasseranlagen kann im Einzelfall aus technischen Gründen eine Anordnung unterhalb 94,00 m ü. NHN erforderlich sein.

c) Bezugshöhen für Höhenfestsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 16- 18 BauNVO durch die Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Aufgrund der erschließungstechnischen Anforderungen, insbesondere zur Gewährleistung des Längsgefälles für die Entwässerung, ist es notwendig, das Gelände innerhalb des Baugebietes neu zu profilieren. Die vorhandenen Geländehöhen können deshalb nicht als Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden verwendet werden. Die festgesetzten Bezugshöhen basieren auf der Vorplanung für die Erschließung. Die Bezugshöhen werden für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Teile davon zeichnerisch festgesetzt. Da aufgrund der Gefälleverhältnisse unterschiedliche Bezugshöhen anzusetzen sind, ist es erforderlich, die Baugebiete in entsprechende Teilgebiete zu gliedern.

Zur genauen Festlegung der Berechnungsweise wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 folgendes bestimmt: „Die Bezugshöhe für Festsetzungen der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die für das jeweilige Teilgebiet festgesetzte Höhe in Meter über NHN. Können für ein Bau-

grundstück mehrere Bezugshöhen herangezogen werden, so ist die Bezugshöhe für den Einzelfall als Mittelwert aus den Bezugshöhen zu berechnen.“

Die gestaffelte Festsetzung der Bezugshöhe ergibt maximale Höhendifferenzen der darauf aufbauenden Trauf- und Firsthöhen von ca. 0,20 m in einem Baufeld. Das vorhandene und auch das geplante Gelände hat von Süd nach Nord fallend eine Höhendifferenz von rund 0,60 m. Würden die Bezugshöhen nicht differenziert festgesetzt, ergäbe sich bei der vorhandenen Höhendifferenz von bis zu 0,60 m im südlichen Teil des Plangebietes ein rechnerischer Abzug von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe, oder die Gebäude müssten mit der Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Straßenoberkante liegen. (Beispiel: Festsetzung der Bezugshöhe mit 95,60 m, Straßenoberkante 95,90 m = - 0,30 m Differenz). Im nördlichen Teil des Plangebietes ergäben sich stattdessen bereits bei der Einhaltung der Mindesttraufhöhe mögliche Sockelhöhen von 1 m oberhalb der Straßenoberkante (Beispiel: Festsetzung der Bezugshöhe mit 95,60 m, Straßenoberkante 95,20 m, Traufhöhe min. 3,50 m über Bezugshöhe, davon 2,90 m für das Erdgeschoss = Sockelhöhe $(95,20 - 95,60) + 3,50 - 2,90 = 1,00$ m). Beide vorgenannten Effekte sind städtebaulich nicht gewollt. Es wird eine relativ gleichmäßige Entwicklung der Sockelhöhen im Verhältnis zur Höhe der Straßenoberkante angestrebt.

8.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise mit der Festlegung auf Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, um die angestrebte Kleinteiligkeit, aufgelockerte Bebauung und somit die Eingliederung des neuen Baugebietes in die Umgebung gewährleisten zu können.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so bemessen, dass innerhalb der einzelnen Grundstücke eine gewisse Standortvariabilität für die einzelnen Gebäude besteht. Die Bautiefen sind mit 11,50 bis 14,00 m so bemessen, dass alle gängigen Grundrissgestaltungen verwirklicht werden können und zugleich nicht zu große Differenzen der vorderen und rückwärtigen Flucht der Gebäude entstehen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1:

„Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen die rückwärtigen Baugrenzen in einer Breite von bis zu 6,00 m und einer Tiefe von bis zu 4,00 m überschreiten.“

Diese Festsetzung ist notwendig, da Terrassen rechtlich keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sondern Bestandteil des Hauptgebäudes sind. Terrassen haben zugleich aber nicht die baulichen Auswirkungen wie die Gebäude selbst. Daher ist es städtebaulich verträglich, wenn diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist in dem gemäß § 6 Abs. 6 BauO LSA festgelegten, auch für die Berücksichtigung der Abstandsflächen unbedenklichen Rahmen zulässig.

Dies wird daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 entsprechend zugelassen:

„Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die folgenden untergeordneten Gebäudeteile die vorderen, straßenseitigen Baugrenzen überschreiten:

- vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
- Vorbauten, wenn sie

- a. insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
- b. nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben
- c. mindestens 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.“

Diese Festsetzung verleiht angemessene gestalterische Spielräume bei der Bauausführung.

8.1.5 Mindestgröße der Grundstücke, Zahl der Wohneinheiten

Rechtsgrundlage der Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke ist § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Wie bereits unter 6.2.1 ausgeführt, wird für das Baugebiet eine aufgelockerte, nicht zu dichte Baustruktur einer vorstädtischen Siedlung angestrebt. Dies erfordert auch, dass nicht zu kleine Grundstücke entstehen, die wiederum zu einer erhöhten Bebauungsdichte führen. Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Mindestgröße mit 450 m² festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Die Baugrundstücke müssen eine Fläche von mindestens 450 m² haben.“

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zugelassen werden. Damit wird die zulässige Bebauung auf Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt und die Mehrfamilienhausbebauung ausgeschlossen. Auch dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer vorstädtischen, aufgelockerten Siedlungsstruktur. Die städtebaulichen Gründe für die Festsetzung entstehen zudem aus der bereits ausführlich dargelegten Notwendigkeit, das Verkehrsaufkommen des Gebietes gering zu halten.

8.1.6 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind § 9 Abs. 4 BauGB sowie die §§ 12 und 23 BauNVO.

Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet werden, dass eine hinreichend tiefe Zufahrtsfläche entsteht, die das Abstellen von Kraftfahrzeugen, insbesondere zum Be- und Entladen erlaubt. Das Halten und Parken ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nur eingeschränkt möglich und muss daher aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Grundstück abgewickelt werden können.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.3 setzt daher einen Mindestabstand von 7 m zwischen Garage bzw. Carport und Zufahrtsstraße wie folgt fest:

„Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze in einer Tiefe von 7,00 m ab der als Zufahrt genutzten Straße nicht zulässig sind. Die Tiefe ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu messen.“

Garagen und Carports in den rückwärtigen Gartenbereichen entsprechen nicht der vorgesehenen städtebaulichen Struktur, die zusammenhängende, weitgehend störungsfreie Gartenbereiche mit hohem Erholungspotenzial vorsieht. Daher wird die Zulässigkeit dieser Baukörper zunächst auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, entsprechend der Mindestdtiefe der Abstandsflächen, zu den Seiten hin mit einem Abstand von min. 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen festgesetzt. Da Garagen und Carports in den Abstandsflächen landesrechtlich zulässig sind, wird eine entsprechende Zulässigkeit grundsätzlich mit folgender Formulierung vorgesehen:

Textliche Festsetzung Nr. 3.3, Satz 3 und 4:

„Garagen und überdachte Stellplätze sind ferner nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie außerhalb davon innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur Grundstücksgrenze einhalten.“

Der geforderte Mindestabstand ist städtebaulich damit begründet, dass zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen hin ein Anbauen nicht möglich ist. Hier muss also eine Begrünung und Einfriedung ermöglicht werden, um Garagenwände auf der Grenze als städtebaulich störende Elemente zu vermeiden.

8.1.7 Nebenanlagen

Nebengebäude wie Gartenhäuser, Unterstände und sonstige Überdachungen stellen sich im baulichen Zusammenhang einer Siedlung als städtebaulich störend dar, wenn sie ungeordnet an beliebiger Stelle der Grundstücke errichtet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3.4:

„Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, nur zulässig sind:

- in den überbaubaren Grundstücksflächen
- in den Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich außerhalb der Vorgartenflächen befinden. Vorgartenflächen im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen, vorderen Baugrenzen. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Seite, an der die Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsanlage angeschlossen ist, die vordere Seite.

Die Nebenanlagen im Sinne des Satzes 1 dürfen ferner eine überbaute Fläche von insgesamt höchstens 10 qm je Baugrundstück nicht überschreiten.“

Mit der Festsetzung wird eine städtebaulich störende Überbauung der Vorgärten und ein Übermaß an Nebengebäuden verhindert.

8.1.8 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen entsprechen dem Erschließungskonzept, wie es in Nr. 5.2 dieser Begründung dargelegt ist. Die Zufahrtsstraße zu dem Baugebiet ist aufgrund ihrer verkehrlichen Funktion als einziger Zuwegung in einer Mindestbreite von 9,30 m festgesetzt, sodass hier eine Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m, ein 2,50 m breiter Gehweg und ein beidseitiger Seitenstreifen mit 0,50 m Randstreifen und 0,80 m für die Beleuchtung angelegt werden können.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der städtebaulich wünschenswerten Funktion als Wohnwege werden die Nebenstraßen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 6,30 m festgesetzt. Diese unterteilt sich gemäß der Vorplanung der Erschließungsanlagen in die 5,00 m breite Mischverkehrsfläche zuzüglich Randstreifen von 0,50 m und Beleuchtungsstreifen von 0,80 m.

Reine Fuß- und Radwegverbindungen außerhalb der Grünflächen werden als Verkehrsflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Wege innerhalb der Grünflächen müssen nicht gesondert als Verkehrsflächen festgesetzt werden, da sie zur Ausstat-

tung der Grünflächen gehören. Die Fuß- und Radwege haben eine Mindestbreite von 2,50 m.

Im Norden des Plangebietes am Diemitzer Graben besteht das Erfordernis, eine Überfahrt von der dort vorhandenen Brücke zu den angrenzenden Äckern für die Landwirtschaft zu sichern. Die erforderliche Fläche wird als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg festgesetzt.

8.1.9 Grünflächen

Rechtsgrundlage der Festsetzung von Grünflächen ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die Festsetzungen folgen dem grünordnerischen Konzept, wie es in Nr. 5.3 dieser Begründung beschrieben wird. Im Osten des Plangebietes, auf dem im FNP als Grünfläche dargestellten Bereich, wird der ca. 30 m breite Streifen landschaftsplanerisch als Parkanlage gestaltet. Da es nördlich der Delitzscher Straße kaum Spielplatzangebote gibt und in den nächsten Jahren auch einen weiteren Bedarf an Spielplätzen im Stadtteil gibt, wird in dem Grünzug ein öffentlicher Spielplatz mit ca. 350 m² und für die Altersgruppe von 0 -10 Jahren geplant.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1 :

„Die festgesetzte Fläche wird mit folgender Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB versehen: Es ist ein Kinderspielplatz mit geeigneten Spielgeräten für die Altersgruppe 0 bis 10 Jahre zu errichten.“

Der Grünzug zwischen der vorhandenen Bebauung im Spargelweg und der neuen geplanten Wohnbebauung hat den Charakter einer öffentlichen Parkanlage und wird deshalb in der Planzeichnung mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Für den Spielplatz sind im Erschließungsvertrag die entsprechenden Regelungen bezüglich der Größe und Ausstattung zu treffen. Dazu gehört auch die Festlegung, dass an dem Spielplatz keine Gehölze gepflanzt werden dürfen, von denen wegen giftiger Inhaltsstoffe eine Gefährdung für Kinder ausgehen kann. Gemäß DIN 18034 dürfen folgende Pflanzenarten im Bereich von zum Spielen ausgewiesenen Flächen nicht gepflanzt werden oder vorhanden sein:

- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Daphne mezereum* (Seidelbast)
- *Ilex aquifolium* (Stechpalme)
- *Laburnum anagyroides* (Goldregen)

Nach Norden wird der Grünzug durch einen Rad- und Fußweg mit einer begleitenden Baumreihe ergänzt. Außerdem wird ein breiterer Randstreifen zwischen der verbleibenden Ackerfläche und dem geschützten Gehölz angelegt. Dieser dient dem Schutz des Gehölzes und der ökologischen Aufwertung des Ackerrandes.

Da der Grünzug teilweise auch ein Regenrückhaltebecken aufnehmen soll, wird dieses an der dafür notwendigen Stelle, angrenzend an das vorhandene Becken des Baugebietes Spargelweg, in der Planzeichnung zugelassen. Hierzu dient der Planeintrag „RR“ mit der Bedeutung „Bereich, in dem Einrichtungen zur Regenrückhaltung zulässig sind.“

8.1.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2.1:

„Maßnahme M1

Der im Plangeltungsbereich gelegene Geschützte Landschaftsbestandteil ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

Nicht heimische, gebietsfremde und invasive Gehölze sind unter Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG zu roden. In einem Raster von 1,00 m x 1,50 m sind Sträucher mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m zu pflanzen. Es sind heimische, standort-spezifische Arten mit Herkunftsnachweis Mitteldeutsches Tiefland zu verwenden, insbesondere sind dies: Weiden (*Salix aurita*, *caprea*, *cinerea*, *fragilis*, *viminalis*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Sauerdorn (*Berberis vulgaris*).“

Diese Festsetzung ist mit dem besonderen ökologischen Wert des Gehölzes begründet und entspricht inhaltlich dem bestehenden Status des Gehölzes als geschützter Landschaftsbestandteil. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung des Gehölzes, sowie dem Eingriffsausgleich.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2.2:

„Maßnahme M2

Die in der Planzeichnung festgesetzten Ackerrandflächen sind als extensive, artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln unter ausschließlicher Verwendung von Arten mit Herkunftsnachweis Mitteldeutsches Tiefland, insbesondere durch naturnahe Begrünungsverfahren wie standortspezifische Mulch- oder Wildkräuteransaat.“

Diese Festsetzung dient der Entwicklung eines artenreichen Wiesensaumes zwischen dem Siedlungsraum und dem angrenzenden Ackerland. Sie hat wesentliche Bedeutung für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung entstehen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2.3:

„Maßnahme M3

Innerhalb der als Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist, soweit keine anderen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gelten, eine Wiese anzulegen. Außerdem sind mindestens 15 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Drahtballierung und mit Dreibockverankerung sowie 500 m² Sträucher mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m in einem Raster von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Alle Parkwege sind in unversiegelter Bauweise zu errichten.“

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer ökologischen Mindestqualität der Parkanlage.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2.4:

„Maßnahme M4

Die Oberflächen des Spielplatzes sind in unversiegelter Bauweise herzustellen.“

Die Festsetzung dient der Minderung potenzieller Eingriffe durch die Versiegelung von Oberflächen in Bereichen, in denen eine Versiegelung grundsätzlich nicht erforderlich ist.

8.1.11 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB.

a) Lärmvorbelastung, aktiver Lärmschutz, Orientierungs- und Grenzwerte

Bezogen auf den Gewerbe- und Freizeitlärm sind keine schädlichen Umwelteinflüsse an der schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.

Die maßgebliche Immissionsquelle ist der Verkehr. Hierzu enthält das schalltechnische Gutachten¹¹ die entsprechenden ausführlichen Prognosen.

Im vorliegenden Fall sind die Orientierungswerte zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 55/45 dB(A) für Verkehrslärm im südlichen Teil des Plangebietes durch die Lärmvorbelastung teilweise überschritten. Diese erreicht bis zu ca. 58,0/49,3 dB(A) tags/nachts. Sie überschreitet somit nachts in einem kleinen Teilbereich, nur im Teilgebiet WA 11, ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auch den Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung 49 dB(A) (nachts). Die Grenzwerte sind jedoch ansonsten eingehalten. Die Vorbelastungen resultieren aus dem Lärmeintrag von der Delitzscher Straße. Die Berechnung geht hierbei von dem bisher vorhandenen Verkehrsaufkommen aus, das nach den vorliegenden Prognosewerten zurückgehen wird. Den Festsetzungen wird somit der ungünstigste bekannte Fall zugrunde gelegt.

Im schalltechnischen Gutachten wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m berechnet, der im 1. OG eine Pegelminderung auf 47,8 dB(A) nachts, und im EG auf 45,8 dB(A) nachts bewirken würde. Ein Wall in einer solchen Höhe ist jedoch als Fremdkörper städtebaulich unverträglich und kann deshalb nicht festgesetzt werden. Daher sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 zu treffen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

„In den Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit dem Zusatz „Passiver Schallschutz“ festgesetzt sind, müssen die Fenster von Schlafräumen auf der Nordseite der Gebäude angeordnet sein, oder die Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. DIN 4109 zu versehen. Das resultierende Schalldämmmaß der baulichen Umfassungsteile $R'_{w, res}$ gem. DIN 4109 darf durch die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht gemindert werden.“

Schlafräume im Sinne der Festsetzung sind alle Räume, die nach ihrer Bauart und Nutzungszuordnung zum Schlafen dienen können. Dies sind beispielsweise neben Schlafzimmern auch Kinderzimmer und Gästezimmer. Auch sonstige Wohnräume können bei offenen Grundrissgestaltungen Schlafräume sein, wenn die Schlafbereiche nicht durch Wände vom Wohnraum abgetrennt sind.

Des Weiteren wird als aktiver Schallschutz eine Lärmschutzwand bzw. ein Wall, dessen Oberkante eine Höhe von mindestens 97,90 m ü. NHN erreicht, festgesetzt. Dies ist hier zum Schutz der wohnungsnahen Freiflächen vor dem Lärmeintrag von der Delitzscher Straße zwar aus der rein immissionsschutzseitigen Betrachtung heraus nicht zwingend erforderlich,

¹¹ goritzka akustik, Schalltechnisches Gutachten Nr. 3461/13, Leipzig, Juli 2013

weil an keiner Stelle Beurteilungspegel erreicht werden, die die Orientierungswerte zur DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) übersteigen. Im Sinne einer vorausschauenden, die Ausgangssituation verbessernden Planung ist ein solcher Wall als aktive Lärmschutzmaßnahme aber dennoch planerisch sinnvoll.

Die geringere Höhe und Ausdehnung eines Walls bzw. einer Wand sind städtebaulich verträglich, wenn sie begrünt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2:

„Lärmschutzwand / Lärmschutzwand

In der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Fläche ist bei einer Breite von 10 m ein Lärmschutzwand, oder bei einer Breite unter 10 m eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Oberkante muss jeweils mindestens 97,90 m ü. NHN erreichen.“

Textliche Festsetzung Nr. 6.3.4:

„Lärmschutzanlagen, Anpflanzung Typ A4

Lärmschutzwände sind auf der zur öffentlichen Grünfläche hin orientierten Seite mit selbstklimmenden Rankpflanzen zu begrünen. Lärmschutzwälle sind gemäß Festsetzung Nr. 6.3.2 zu bepflanzen.“

Die Orientierungswerte werden durch die Vorbelastung auch unter Berücksichtigung der vorgenannten aktiven Schallschutzmaßnahme in den Teilgebieten WA 9, WA 10 und WA 11 nachts um bis zu 3,7 dB(A) überschritten¹². Die Überschreitungsbereiche sind dabei räumlich mit den Flächen nahezu identisch, die nach DIN 4109 als Lärmpegelbereich III einzustufen sind. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der planerischen Abwägung, das heißt beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, vorbelastete Bereiche überplant werden und Verkehrswege bereits vorhanden sind. Die Überschreitung der Orientierungswerte hindert jedenfalls dann nicht an der Festsetzung von Wohngebieten, wenn, wie hier gegeben, zugleich Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können, die zu einer Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte oder zu einem ausreichenden passiven Schallschutz der Innenräume führen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Baugebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden dürfen, je weiter sie überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Umso mehr hat die Gemeinde aber auch die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.¹³ Die städtebaulichen Gründe, die für die Wohnbebauung des hier überplanten Gebietes sprechen, sind unter Nr. 5 der Begründung ausgeführt. Die Maßnahmen, die planerisch vorgesehen werden, um die schädlichen Auswirkungen des Schalls zu verhindern oder zumindest - bezüglich der Vorbelastung - einzudämmen, sind in differenzierter und wirksamer Form durch den Bebauungsplan wie nachfolgend dargestellt vorgesehen.

Von wesentlicher Bedeutung für die Abwägung ist es auch, dass der Orientierungswert am Tag überhaupt nur in der Teilfläche des Teilgebietes WA 11 überschritten ist, die durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Verbesserung erfährt.

Die Planung entspricht somit insgesamt den durch die Rechtsprechung entwickelten Maßstäben für die Abwägung der Orientierungswerte.

¹² A.a.O. Schallgutachten, Tab. 4, Prognose 2025.

¹³ Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238

b) Lärmpegelbereiche, passiver Schallschutz

Als grundlegende Maßnahme des passiven Schallschutzes ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile im Sinne der DIN 4109 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu gewährleisten. Eine Festsetzung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Als Grundlage für die Bestimmung des Erfordernisses von darüber hinaus gehenden passiven Schallschutzmaßnahmen ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ im Sinne der DIN 4109 die relevante Bezugsgröße. Dieser wird entsprechend der DIN 4109 wie folgt ermittelt.

- getrennte Berechnung der Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr
- arithmetische Addition von 3 dB auf die jeweiligen Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr
- energetische Addition der Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr als Verkehrsgeräusche
- energetische Addition der Verkehrsgeräusche und des Gewerbelärms zum resultierenden, maßgeblichen Außenlärmpegel im Beurteilungszeitraum tags und nachts

Als passive Schallschutzmaßnahme wird die textliche Festsetzung Nr. 5.1 zur Grundrissgliederung in den Teilflächen, die im Lärmpegelbereich III liegen, vorgesehen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

„In den Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit dem Zusatz „Passiver Schallschutz“ festgesetzt sind, müssen die Fenster von Schlafräumen auf der Nordseite der Gebäude angeordnet sein, oder die Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. DIN 4109 zu versehen. Das resultierende Schalldämmmaß der baulichen Umfassungsteile $R'w_{res}$ gem. DIN 4109 darf durch die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht gemindert werden.“

Auf die erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 wird im Teil B, den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Nr. 8.4 hingewiesen.

Die Festsetzung ist damit begründet, dass hier nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) für Verkehrslärm überschritten ist.

8.1.12 Festsetzungen, die das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Gegenstand haben

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3.1:

„Anpflanzung Typ A 1

Innerhalb der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchpflanzung aus standortheimischen Arten anzulegen. Der vorhandene Bestand aus heimischen Arten ist zu erhalten. In einem Raster von 1,00 m x 1,50 m sind Sträucher mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m zu pflanzen. Es sind heimische, standortspezifische Arten mit Herkunftsnachweis Mitteldeutsches Tiefland zu verwenden, insbesondere sind dies: Weiden (*Salix aurita*, *caprea*, *cinerea*, *fragilis*, *viminalis*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Sauerdorn (*Berberis vulgaris*). Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m² Fläche ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm,

3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen. Es sind heimische, standortspezifische Arten zu verwenden, insbesondere sind dies: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Stieleiche (*Quercus robur*).“

Die Festsetzung dient zum Einen der Entwicklung eines naturnahen Gehölzes im Übergangsbereich zwischen der Delitzscher Straße und der neuen Wohnsiedlung. Sie trägt zum Ausgleich der Eingriffe bei und hat städtebaulich die Wirkung einer Schutzpflanzung an der stark befahrenen Delitzscher Straße.

Zum Anderen wird ein Gehölzstreifen als frei wachsende Baum- Strauchhecke zwischen dem geplanten Spielplatz und der Fläche, die das Regenrückhaltebecken als räumliche Trennung und gliederndes Element, sowie zur Abgrenzung und Erweiterung des geschützten Gehölzes, vorgesehen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3.2:

„Anpflanzung Typ A 2

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen ist eine Strauch-Pflanzung aus standortheimischen Arten anzulegen. In einem Raster von 1,00 m x 1,50 m sind Sträucher mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m zu pflanzen. Es sind heimische, standortspezifische Arten mit Herkunftsnachweis Mitteldeutsches Tiefland zu verwenden, insbesondere sind dies: Weiden (*Salix aurita*, *caprea*, *cinerea*, *fragilis*, *viminalis*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Sauerdorn (*Berberis vulgaris*).“

Die Festsetzung dient der Anlage eines naturnahen Strauchsaumes, der das vorhandene geschützte Gehölz ergänzt und zur angrenzenden freien Landschaft hin gliedert.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3.3:

„Baumpflanzungen Anpflanzung Typ A3

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm mit Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen. Folgende Arten sind ausschließlich zu verwenden: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).“

Es sollen zwei Baumreihen gepflanzt werden, die zum Einen den Siedlungsrand zum angrenzenden Landschaftsraum hin begrünen, und zum Anderen den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg zum Diemitzer Graben hin optisch markieren. Der Strukturreichtum des Landschaftsbildes wird so deutlich erhöht, die Maßnahme trägt zum Ausgleich der Eingriffe bei.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3.4:

„Lärmschutzanlagen, Anpflanzung Typ A 4

Lärmschutzwände sind auf der zur öffentlichen Grünfläche hin orientierten Seite mit selbstklimmenden Rankpflanzen zu begrünen. Lärmschutzwälle sind gemäß Festsetzung Nr. 6.3.2 zu bepflanzen.“

Zur städtebaulich verträglichen Einbindung der Lärmschutzanlagen ist deren Eingrünung erforderlich und wird entsprechend festgesetzt.

8.2 Nachrichtliche Übernahme

8.2.1 Nachrichtliche Übernahme eines geschützten Landschaftsbestandteils

Das Feldgehölz „GLB Gehölz bei Büschdorf“ ist gemäß § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Diese naturschutzrechtliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.3 Hinweise

8.3.1 Archäologische Bodendenkmale

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

8.3.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Kurzzeitig können Geruchs- und Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Äcker nördlich des Plangebietes auftreten. Diese sind für die landwirtschaftliche Nutzung ortsüblich und sind, solange sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ackerflächen entsprechen, durch die künftigen Bewohner des Baugebietes hinzunehmen.

8.3.3 Schallschutzanforderungen an Wärmepumpen und Klimageräte im Außenraum

Wärmepumpen und vergleichbare Geräte im Außenraum werden zunehmend als Alternative zur klassischen Heizungsanlage genutzt. Aus den Erfahrungen der städtischen Dienststellen in vorhandenen Baugebieten zeigt sich, dass die Geräuschmissionen, die von solchen Anlagen ausgehen, ein deutliches Konfliktpotenzial haben, oder sogar zu schädlichen Umwelteinwirkungen aus Geräuschen führen, wenn beispielsweise ungeeignete Aufstellorte gewählt werden. Falls die oben genannte Anlagentechnik im Plangebiet errichtet und betrieben werden soll, sind die nachfolgenden Angaben zur Einhaltung ausreichender Abstände gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten.

Als Grundlage der Hinweise wird die LAI Richtlinie vom 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ herangezogen.

Diese Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) ist gegenwärtig die maßgebliche, zusammenfassende Darstellung zu möglichen Auswirkungen und zu Schutzmaßnahmen bezüglich der genannten Anlagen. Die unten stehenden Hinweise entsprechen den Erkenntnissen, die dort enthalten sind.

Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke müssen, wenn sie außerhalb der schalldämmenden Bauhülle von Gebäuden betrieben werden folgende schallschutztechnische Forderungen erfüllen, d.h. sie dürfen die in der unten stehenden Tabelle genannten Mindestabstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht unterschreiten:

Emissionspegel des Geräts bis zu ... dB	Mindestabstand (im Allgemeinen Wohngebiet, WA)
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

Die obigen Angaben gelten analog für die o.g. Geräte, wenn sie zwar im Gebäudeinneren aufgestellt sind, jedoch z.B. über Luftkanäle eine Verbindung nach Außen haben. Der zulässige Anlagenpegel nach Spalte 1 der oben stehenden Tabelle, welcher für einen gegebenen Abstand und eine vorhandene Schutzbedürftigkeit nicht überschritten werden darf, versteht sich als die Summe aus dem Emissionspegel des Herstellers für die technische Anlage, jedoch erhöht um einen Reflexions- und eine Tonalitätszuschlag. Zur Vergabe des Reflexions- und eine Tonalitätszuschlages sind die Angaben in der LAI Richtlinie vom 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ enthalten und zu beachten. Die Schutzbedürftigkeit von Gebäuden und Gebieten mit schutzbedürftigen Räumen gegenüber den o.g. Anlagengeräuschen ergibt sich aus Festsetzungen in Bebauungsplänen. Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der gegenwärtig tatsächlich bestehenden Nutzung zu beurteilen.

Geringere Abstände von Anlagen als in der oben stehenden Tabelle genannt können zulässig sein, wenn durch ein auf den Einzelfall abgestimmtes Schallgutachten nachgewiesen ist, dass die einschlägigen Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Bei unbebauten Flächen, wo nach Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, müssen die oben genannten Bedingungen an dem am stärksten von den Anlagengeräuschen betroffenen Rand in einer Entfernung von 3 m von der Grundstücksgrenze erfüllt sein.

8.3.4 Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109, Resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile

Baugebiete und Teilflächen von Baugebieten, die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit dem Zusatz „Passiver Schallschutz“ festgesetzt sind, liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Alle anderen Baugebiete und Teile von Baugebieten liegen im Lärmpegelbereich II. Gemäß DIN 4109 müssen folgende resultierende Schalldämmmaße erfüllt werden:

- a) im Lärmpegelbereich III:
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches: 35 dB(A)
 - für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)
- b) im Lärmpegelbereich II:
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches: 30 dB(A)
 - für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)

8.3.5 Kellergeschosse

Die Untergrenze baulicher Anlagen ist auf 94,00 m über NHN festgesetzt, weil bereits ab einer Tiefenlage von ca. 1 m unter dem Gelände mit dem Auftreten gespannten Grundwassers gerechnet werden muss. Diese Grundwasserhorizonte sollen nicht durch Bauwerke angeschnitten und dauerhaft verändert werden. Es besteht die Gefahr unkontrollierter Wasseraustritte und Veränderungen des Wasserhaushaltes. Da die vorhandene Geländehöhe in den Baugebieten bei ca. 95,00 m ü. NHN liegt, wird entsprechend eine Höhe von 94,00 m ü. NHN als unterer Bauhorizont festgesetzt.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund dieser Bedingungen ebenso wie schon in dem angrenzenden Baugebiet an der Greppiner-/ Jeßnitzer Straße sowie in Teilen des Baugebietes am Spargelweg nicht möglich.

9. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete	2,12	45,10
Öffentliche Verkehrsflächen	0,49	10,40
Grünflächen	1,48	31,50
Geschütztes Gehölz (Grünfläche)	0,61	13,00
Plangebiet	4,70	100,00

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

10.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die geplante Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

10.1.2 Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebietes sind durch die geplanten Baumaßnahmen anteilig beeinträchtigt. Es werden in einem Baugebiet von ca. 21.200 m² Fläche bei einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50 % max. 9.540 m² versiegelte Fläche zugelassen, ca. 4.300 m² Verkehrsflächen vollversiegelt und 800 m² Wegeflächen teilversiegelt. Da die Böden eine überdurchschnittliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen, ist der Eingriff als erheblich zu betrachten.

Das geplante Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 70.3 ist jedoch seit 1998 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Halle dargestellt und insoweit Bauerwartungsland. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die Bodenerosion zu vermindern, indem die Landschaft mit Gehölzreihen und Ackerrandstreifen angereichert wird und das Bodenleben in der belebten Bodenschicht zu verbessern, indem flächenhaft Wiesenflächen angelegt werden. Hiermit wird eine teilweise Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden gewährleistet.

10.1.3 Schutzgut Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und Verkehrsflächen soll zu der östlich im Gebiet 70.2 vorhandenen Regenwasserrückhaltegrube geleitet werden und dort teilweise dem Naturhaushalt zurückgeführt werden. Überschüsse werden gedrosselt in den Diemitzer Graben eingeleitet. Aufgrund des hohen Wassergehaltes in den oberen Bodenhorizonten ist das Plangebiet für die Anlage von Regenwasserversickerungseinrichtungen nicht geeignet. Es werden in einem Baugebiet von ca. 21.200 m² Fläche bei einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50 % max. 9.540 m² versiegelte Fläche zugelassen, ca. 4.300 m² Verkehrsflächen vollversiegelt und 800 m² Wegeflächen teilversiegelt. Da die vorhandene Regenwasserrückhaltegrube dieses Regenwasser nicht aufnehmen kann, muss ein zusätzliches Regenwasserrückhaltebecken eingeordnet werden.

Bezüglich der möglichen Auswirkungen des zusätzlichen Beckens auf die Umgebung wurde durch das Ingenieurbüro GEOS Freiberg eine hydrogeologische Stellungnahme¹⁴ erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt: „Dem geplanten Erweiterungsvolumen des Beckens liegt eine 10-jährige Bemessungsreihe mit einer maximalen Einstauhöhe von 94,00 m ü. NHN zu Grunde. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann es auf Grund der Tiefenlage der Rigolenausläufe im Beckenbereich zu einem Rückstau und damit zu einem kurzzeitig behinderten Ablauf kommen. Ein Rückstau in die Rigole wird im Istzustand durch vorhandene Drosselklappen behindert, welche auch zukünftig dieser Funktion gerecht werden sollten. Eine Verschlechterung der Gesamtsituation ist durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten. Bei Nichterreichen der maximalen Einstauhöhe sollten sich sogar Verbesserungen für das Gesamtgebiet einstellen, da eine Erweiterung in Form einer Geländevertiefung immer eine Dränagewirkung des höheren Geländes nach sich zieht.“

10.1.4 Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelungen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus, es geht ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Dies ist jedoch nur von kleinräumiger Bedeutung.

10.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert. Es wird ein besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen dem künftigen Wohngebiet und der verbleibenden Ackerflä-

¹⁴ GEOS GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben", Freiberg/ Halle (S.), April 2014

che bzw. den vorhandenen Gehölzflächen gelegt. Es sind Wegeverbindungen in die angrenzenden Wohngebiete und in die Ackerlandschaft im Norden geplant.

10.1.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird durch den geplanten Grünzug mit einer Wegeverbindung für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete für die Erholungsnutzung erschlossen. Weiterhin wird durch die Anlage eines Spielplatzes eine Aufwertung erreicht.

10.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

10.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt zentral zwischen zwei bereits erschlossenen und bebauten Wohngebieten und grenzt südlich an die Delitzscher Straße. Durch das Vorhaben wird die Bebauung am Diemitzer Graben städtebaulich abgeschlossen.

10.3 Ortsbild

Die vorgesehene Bebauung fügt sich in das vorhandene Siedlungsgefüge, das durch vorwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt wird, ein. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

10.4 Verkehr

Verkehrlich wird das Gebiet von der Delitzscher Straße aus über den Spargelweg erschlossen. Von hier aus lässt sich die notwendige Anbindung mit vertretbaren Auswirkungen für den Verkehrsfluss auf der Delitzscher Straße und die Straßenbahn sowie für die umgebende Bebauung herstellen. Es besteht zudem eine gute ÖPNV-Anbindung. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind bei einem zu erwartenden zusätzlichen täglichen Aufkommen von max. 251 Fahrzeugbewegungen insgesamt gering.

10.5 Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Angebot an Baugrundstücken geschaffen. Dies kommt denjenigen zugute, die in Halle ein Einfamilienhaus bauen möchten. Durch die weitere Ansiedlung bzw. den Verbleib von Einwohnern im Stadtgebiet wird auch die Wirtschaftskraft gestärkt.

10.6 Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeitsprüfung ist am 18.01.2013 erfolgt. Aufgrund der Planinhalte, die insbesondere Baugrundstücke auch für die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sowie Grünflächen für die Naherholung vorsehen, wird die Planung als familienverträglich beurteilt.

10.7 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Alle vorhabenbezogenen Kosten übernimmt der Erschließungsträger. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

11. Planverwirklichung

11.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Neuparzellierung der Grundstücke erforderlich. Dabei sind die künftig öffentlichen Flächen heraus zu parzellieren und der Stadt zu übertragen. Da die Grundstücke im Plangebiet sich ausschließlich in der Verfügungsgewalt des Erschließungsträgers bzw. der Stadt Halle oder der Stadtwerke Halle befinden, kann die Bodenordnung auf freihändiger vertraglicher Basis, ohne Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB, durchgeführt werden.

11.2 Finanzielle Auswirkungen, Kostentragung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger und wird mit Erschließungsverträgen abgesichert. Für die Stadt Halle (Saale) ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Zu dieser Begründung gehört als Teil B der Umweltbericht.