



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2004/03902**  
Datum: 30.03.2004  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	16.03.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	13.04.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.04.2004	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 8.1 Wohnbebauung Büschdorf, Delitzscher Straße - 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss - Offenlagebeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1, Wohnbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße, mit örtlichen Bauvorschriften. Die 1. Änderung beinhaltet die Änderung der Bebauung von Geschosswohnungsbau in eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in dem Lageplan unter Nr. 3 dieser Beschlussvorlage räumlich bestimmt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Stadtrat beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1, Wohnbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit Begründung öffentlich auszulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen und zuvor öffentlich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung des Bebauungsplanes Nr 8.1 1. Änderung Wohnbebauung Halle – Büschdorf Delitzscher Straße**

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 Wohnbebauung Halle - Büschdorf, Delitzscher Straße ist die bedarfsbezogene Umplanung des Standortes.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 8.1 rechtswirksam. Der Plangeltungsbereich ist gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan bereits erschlossen, der Geschosswohnungsbau konnte jedoch nicht realisiert werden.

Der Bedarf für neuen Geschosswohnungsbau ist unter den jetzt gegebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung auf absehbare Zeit nicht mehr gegeben. Durch die bereits vollständig hergestellte Erschließung des Gebietes sind Rahmenbedingungen gegeben, die eine kurzfristige bauliche Nutzung des verkehrsgünstig gelegenen Geländes mit guter Wohnqualität dennoch notwendig machen.

Da im Stadtgebiet nach wie vor eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser feststellbar ist, erscheint es als planerisch sinnvoller Ansatz, das Gebiet so umzuplanen,, dass es für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nutzbar wird.

Der Erschließungsträger und Eigentümer ist deshalb im Juli 2002 mit der Absicht den Bebauungsplan zugunsten der Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ändern, an die Stadt herangetreten.

Das 1. Änderungsverfahren wird als einstufiges Verfahren Aufstellungs-, Ofenlagebeschluss, vorgezogener Abwägungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss durchgeführt.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist keine grundsätzliche Kritik an dem Planungsvorhaben geäußert worden. Anregungen beschränken sich auf Detailfragen der Erschließung und Bebauung.

Zur Benennung der Straßen im Änderungsbereich wird darauf hingewiesen, dass der Straßename Günter-Mayer-Straße zwischen dem Hochweg und dem Maikäferweg in Guido-Kisch-Straße, sowie östlich des Maikäferweges in Friedhofstraße geändert wurde.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1,  
WOHNBEBAUUNG HALLE-BÜSCHDORF, DELITZSCHER STRAÙE  
1. ÄNDERUNG**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
  - BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**
- 

**INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Präambel / Kurzerläuterung**
- 2. Erläuterungen**
- 3. Lageplan des Geltungsbereiches**
- 4. Planausschnitt des bisher gültigen B-Plans Nr. 8.1**
- 5. Planzeichnung der 1. Änderung (Entwurf)**
- 6. Gestaltungsplan der 1. Änderung (Entwurf)**
- 7. Textliche Festsetzungen der 1. Änderung (Entwurf)**
- 8. Begründung der 1. Änderung (Entwurf)**

## **1. Präambel / Kurzerläuterung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1 soll für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches aufgestellt werden, für den bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Delitzscher Straße, Planungsrecht besteht.

Mit der Änderung soll, auf Veranlassung des im Gebiet tätigen Projektentwicklers und Erschließungsträgers, die bisher auf Geschosswohnungsbau ausgerichtete Planung zugunsten einer Entwicklung als Einfamilienhausgebiet modifiziert werden. Dazu sind im Wesentlichen eine Neufestlegung des Maßes der baulichen Nutzung, der Baufelder und eine Ergänzung der vorhandenen Erschließung erforderlich.

## **2. Erläuterungen**

### **2.1 Anlass der Planaufstellung und Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 8.1 ist seit dem 21.12.2000 rechtswirksam. Der Plangeltungsbereich ist gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan erschlossen. Eine Bebauung ist jedoch bisher nur in einem kleinen Teilbereich mit drei Reihenhauszeilen realisiert worden. Dies hat seinen Grund darin, dass der Bebauungsplan überwiegend für Geschosswohnungsbau ausgelegt ist. Hierfür waren jedoch keine Bauinteressenten zu gewinnen. Der Erschließungsträger und Eigentümer des bisher nicht bebauten Geländes ist deshalb im Juli 2002 mit der Absicht, den Bebauungsplan zugunsten einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ändern, an die Stadt herangetreten.

Diese Absicht ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu werten. Eine Verminderung der Bauhöhe und der Bebauungsdichte, die durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern erreicht wird, verbessert die Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung, die zumeist durch eine Bebauung mit geringerer Dichte und durch die Nähe zum Landschaftsraum des Hufeisensees geprägt wird.

Der Investor hat einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geschlossen und trägt die anfallenden Planungskosten.

Zur Umsetzung der neuen Planungsabsichten sind Eingriffe in die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes erforderlich. Es sind Änderungen der Art der baulichen Nutzung von Mischgebieten zu Allgemeinen Wohngebieten, die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Baufelder notwendig.

Deshalb wird die Änderung im Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung und öffentlicher Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit öffentlicher Auslegung der Entwurfsunterlagen (Stand Mai 2003) erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2003 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Verwendung der vg. Unterlagen beteiligt.

Die eingegangenen Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden zeitgleich mit dieser Vorlage zur vorgezogenen Abwägung vorgelegt. Da die Anregungen und Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsschritten sich bereits auf den vollständigen Planentwurf beziehen, kann davon ausgegangen werden, dass sich in der öffentlichen Auslegung keine inhaltlich neuen Anregungen mehr ergeben. Daher wird auch ein vorbehaltlicher Satzungsbeschluss zeitgleich mit dieser Vorlage vorgelegt.

Wegen der Umstufung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8.1 geändert.

## 2.2 Wesentliche Planungsziele

Grundlegendes Ziel der neuen Planung ist die Schaffung einer Wohnsiedlung mit einem klar gegliederten, eigenständigen Erscheinungsbild. Dabei sollen die vorhandenen Erschließungsanlagen möglichst nicht verändert werden. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sollen auf ein notwendiges Minimum reduziert bleiben. Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

### Baustruktur

Es werden geradlinige Baufluchten mit gruppenweise einheitlichen Firstrichtung an den vorhandenen Straßen geschaffen. Dabei wird südlich des Schmetterlingsweges im Übergang zu den angrenzend vorhandenen bzw. zulässigen Geschossbauten eine zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Die übrigen Bereiche werden zumeist mit eingeschossigen, frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut. In Eckgrundstücken, wo räumliche Betonung der Situation sinnvoll ist, wird auch die Zweigeschossigkeit zugelassen. Teilweise betragen die Blocktiefen zwischen den vorhandenen Straßen 90 - 120 m. Hier ist eine Bebauung in zweiter Baureihe in Form von Wohnhöfen vorgesehen.

### Zusätzliche Erschließung

Die zusätzliche Erschließung beschränkt sich im Wesentlichen auf kurze private Stichwege zu den Grundstücken in den Wohnhöfen.

Zur Verknüpfung der bisher nur durch einen Fußweg verbundenen Straßen östlich der Straße „Zum Hufeisensee“ ist eine Mischverkehrsfläche als öffentliche Erschließungsanlage mit einem Quartiersplatz erforderlich. Diese Anlage dient zugleich der Schaffung eines städtebaulichen Identifikationspunktes innerhalb des Baugebietes. Außerdem müssen zwei vorhandene Wendehämmer wegen der Anforderungen der Abfallentsorgung vergrößert werden. Es handelt sich um Wendehämmer in vorhandenen öffentlichen Stichstraßen, die bisher nicht für Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein mussten. Zum östlichen Grünzug werden zwei Zugänge für Fußgänger und Radfahrer neu geplant.

Die erforderlichen zusätzlichen Sammelleitungen lassen sich nach Aussage der HWA generell als private Anschlussleitungen herstellen.

Mit dem gewählten Erschließungsprinzip lassen sich in Anpassung an den tatsächlichen Vermarktungs- und Baufortschritt kleinteilige Erschließungsabschnitte bilden. Zudem bleiben die Folgekosten für die spätere Unterhaltung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen äußerst gering.

### Grünordnung

An den Grundzügen der Grünordnung aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 8.1 werden keine Veränderungen vorgenommen. Es erfolgt eine Anpassung der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrünung der Baugrundstücke an die neu vorgesehene Baustruktur, sowie zur schalltechnisch verträglichen Einordnung eines Bolzplatzes.

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf der Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts überarbeitet. Der Umfang der bisher festgesetzten Ausgleichsflächen bleibt danach unverändert.

### Kinderfreundlichkeit

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung für die Planung ist erfolgt. Die Kinderfreundlichkeit wird insbesondere durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien mit Kindern, die verkehrsberuhigende Gestaltung der Erschließung und die Einordnung eines Spielplatzes in den öffentlichen Grünzug am östlichen Gebietsrand, sowie eines Bolzplatzes am westlichen Gebietsrand gewährleistet.

### **3. Lageplan des Geltungsbereiches**

**4. Planausschnitt des bisher gültigen B-Plans Nr. 8.1**

**5. Planzeichnung der 1. Änderung (Entwurf)**

## **6. Gestaltungsplan der 1. Änderung**

## **7. Textliche Festsetzungen der 1. Änderung (Entwurf)**

## 8. Begründung der 1. Änderung (Entwurf)

### Begründung

### Bebauungsplan Nr. 8.1, Wohnbebauung Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße

### 1. Änderung

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b><u>Anlass und Ziel der Planänderung</u></b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b><u>Räumlicher Geltungsbereich der Änderung</u></b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b><u>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</u></b>	<b>5</b>
3.1	<u>Flächennutzungsplan</u>	5
3.2	<u>Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 8.1 / Änderungsverfahren</u>	5
3.3	<u>Vorprüfung des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</u>	6
<b>4.</b>	<b><u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u></b>	<b>6</b>
4.1	<u>Eigentumsverhältnisse</u>	6
4.2	<u>Baulicher Bestand</u>	6
4.3	<u>Verkehrerschließung</u>	6
4.4	<u>Stadttechnische Erschließung</u>	6
<b>5.</b>	<b><u>Planungskonzept</u></b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b><u>Begründung der Festsetzungen</u></b>	<b>7</b>
6.1	<u>Art, Maß und Umfang der Nutzung</u>	7
6.1.1	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	7
6.1.2	<u>Überbaubare Flächen und Bauweise</u>	8
6.1.3	<u>Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen</u>	8
6.1.4	<u>Grundstückszufahrten</u>	8
6.2	<u>Grünordnung</u>	8
6.2.1	<u>Grünflächen</u>	8
6.2.2	<u>Maßn. z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Boden, Natur und Landschaft</u>	9
6.3	<u>Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten</u>	10
6.4	<u>Immissionsschutz</u>	10
6.5	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	10
6.5.1	<u>Dächer und Fassaden</u>	11
6.5.2	<u>Freiflächen</u>	11
<b>7.</b>	<b><u>Umweltbelange</u></b>	<b>11</b>
7.1	<u>Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung</u>	11
7.2	<u>Bestandsaufnahme</u>	12
7.2.1	<u>Boden</u>	12
7.2.2	<u>Wasser</u>	12
7.2.3	<u>Klima/Luft</u>	13
7.2.4	<u>Arten und Biotope</u>	13
7.2.5	<u>Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung</u>	13
7.2.6	<u>Schutzgebiete/ -objekte</u>	14
7.2.7	<u>Zusammenfassende Beurteilung</u>	14
7.3	<u>Eingriffs- / Ausgleichsbilanz</u>	14
<b>8.</b>	<b><u>Stadttechnische Erschließung</u></b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b><u>Flächenbilanz</u></b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b><u>Planverwirklichung</u></b>	<b>15</b>
10.1	<u>Maßnahmen zur Bodenordnung</u>	15
10.2	<u>Kostentragung</u>	15
10.3	<u>Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag</u>	15
<b>11.</b>	<b><u>Wesentliche Auswirkungen der Planung</u></b>	

Anlage: Pflanzenliste

## **1. Anlass und Ziel der Planänderung**

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 ist die bedarfsbezogene Umplanung von Standorten, die als bereits erschlossenes Bauland bisher für Geschosswohnungsbau konzipiert waren.

Der Bedarf für neuen Geschosswohnungsbau ist unter den jetzt gegebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung auf absehbare Zeit nicht mehr gegeben. Durch die bereits vollständig hergestellte Erschließung des Gebietes sind Rahmenbedingungen gegeben, die eine kurzfristige bauliche Nutzung des verkehrsgünstig gelegenen Geländes mit guter Wohnqualität dennoch notwendig machen.

Da im Stadtgebiet nach wie vor eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser feststellbar ist, erscheint es als planerisch insgesamt sinnvollster Ansatz, das Gebiet so umzuplanen, dass es für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern insgesamt nutzbar wird. Dabei wird der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1, der zwischen der Delitzscher Straße und dem Schmetterlingsweg liegt, nicht in die Änderung einbezogen. Aufgrund der hier durch die Nähe der Delitzscher Straße geringeren Wohnqualität und der zugleich guten Eignung auch für gewerbliche Nutzungen wird die bisherige Festsetzung als Mischgebiet beibehalten.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich mit ca. 10,58 ha Größe liegt in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1, zwischen dem Schmetterlingsweg im Norden, dem zentralen Grünzug des gesamten Neubaubereiches am Hufeisensee im Osten, der Günter-Mayer-Straße mit einer Verlängerung entlang des Hochweges im Süden und dem Hochweg sowie den östlich an den Hochweg grenzenden Grundstücken im Westen. Es ist folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenseite des Schmetterlingsweges,
- im Osten entlang der östlichen bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 1132, 1135 und 1136,
- im Süden entlang der südlichen Straßenseite der Günter-Mayer-Straße nach Westen, dann weiter im Verlauf des Hochweges nach Süden bis zum Hufeisensee und von dort entlang des Hochweges wiederum nach Norden, dabei sind die Flurstücke 223/14, 17/12, 19/6, 19/9 und teilweise das Flurstück 17/1 in den Geltungsbereich einbezogen,
- im Westen entlang der Ostseite des Hochweges bis zu der daran befindlichen Kleingartenanlage, dann entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze der Kleingartenanlage bis zum Flurstück 1214, und weiter entlang dessen östlicher Grenze und der östlichen Grenze des Flurstücks 236/43 bis zum Schmetterlingsweg.

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

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich entsprechend dem jetzt bestehenden Planungsrecht als Wohn- bzw. Mischbaufläche und Grünfläche dar.

Die 1. Änderung wird, soweit Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt sind, aus der bestehenden Darstellung des FNP entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird wegen der Änderung bisheriger Mischgebiete im Süden des Änderungsbereiches in Wohngebiete erforderlich. Hier sollen entsprechend die bisher dargestellten Mischbauflächen in Wohnbauflächen geändert werden.

### **3.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 8.1 / Änderungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 8.1 wurde am 21.12.2000 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 8.1 setzt im Bereich der 1. Änderung derzeit Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Grün- und Ausgleichsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II bis IV, die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen in einer Tiefe von überwiegend 14 m festgesetzt. Es wird die offene Bauweise vorgesehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit diesen Festsetzungen ca. 630 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie ca. 50 Reihenhäuser in Hausgruppen.

Die vorgesehenen Änderungen lassen den jetzigen Zuschnitt der Baugebiete und sonstigen Flächenfestsetzungen unberührt. Sie beziehen sich im wesentlichen auf :

- Die Art der baulichen Nutzung, hierbei werden Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete geändert.
- Das Maß der baulichen Nutzung, hierbei wird von II- IV Vollgeschossen auf Traufhöhen zwischen 4,75 - 6,50 m und Firsthöhen zwischen 9,75 und 12,00 m herabgezont.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festlegung zusätzlicher Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die vorgesehenen Änderungen berühren bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung die Grundzüge der bisherigen Planung. Daher wird das Änderungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

### **3.3 Vorprüfung des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Vorprüfung des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan einschl. ihrer Änderungen und Ergänzungen dann durchzuführen, wenn mindestens 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden (Nr. 18.7 u. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG).

Der Bebauungsplan lässt im Bereich der 1. Änderung weniger als 20.000 qm Grundfläche zu. Die Vorprüfung war somit nicht durchzuführen. Hiervon unabhängig erfolgt die inhaltliche Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Planbearbeitung und der Abwägung.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich sind überwiegend in Privateigentum eines Vorhabenträgers. Bereits bebaute Grundstücke sind im Privateigentum der jeweiligen Bauherren.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Eigentum der Stadt Halle. Dies gilt auch, soweit öffentliche Grünanlagen noch nicht endgültig hergestellt wurden.

### **4.2 Baulicher Bestand**

Der Änderungsbereich ist durch die bereits hergestellten Straßen (u.a. Schmetterlingsweg, „Zum Hufeisensee“ sowie weitere, bisher nicht benannte Straßen) erschlossenes Bauland. Bisher wurden im westlichen Teil des Änderungsbereiches 22 Reihenhäuser, teilweise mit Carports und Nebenanlagen errichtet. Weitere bauliche Anlagen bestehen nicht.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird über die Delitzscher Straße nach Norden an das Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch ein differenziertes Netz aus Anliegerstraßen mit Sammelfunktion (Straße „Zum Hufeisensee“), Anliegerstraßen mit Trennprofil und Wohnwegen als Mischverkehrsflächen. Diese wurden gemäß den Festsetzungen des bebauungsplanes Nr. 8.1 ausgebaut.

Das Planungsgebiet ist über die in ca. 200 m Entfernung erreichbare Bushaltestelle in der Delitzscher Straße und die Straßenbahnhaltestelle Büschdorf in ca. 500 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **4.4 Stadttechnische Erschließung**

Die erforderliche Medieneerschließung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 8.1 wurde im Änderungsbereich vollständig hergestellt. Sie umfasst eine Mischwasserkanalisation,

Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Telekommunikationsleitungen.

## **5. Planungskonzept**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Planungskonzept vorgesehen, das auf der bereits hergestellten Erschließungsstruktur und dem bisher geplanten öffentlichen Grün aufbaut.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

Es wird eine bauliche Struktur mit geradlinigen Baufluchten und gruppenweise einheitlichen Firstrichtungen an den vorhandenen Straßen geschaffen. Dabei wird südlich des Schmetterlingsweges im Übergang zu den angrenzend vorhandenen bzw. zulässigen Geschossbauten eine zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Die übrigen Bereiche werden zumeist mit eingeschossigen, frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut. In Eckgrundstücken, wo die räumliche Betonung der Situation sinnvoll ist, wird auch die Zweigeschossigkeit zugelassen. Teilweise betragen die Blocktiefen zwischen den vorhandenen Straßen 90 - 120 m. Hier ist eine Bebauung in zweiter Baureihe in Form von Wohnhöfen vorgesehen.

Die zusätzliche Erschließung beschränkt sich im Wesentlichen auf kurze private Stichwege zu den Grundstücken in den Wohnhöfen.

Zur Verknüpfung der bisher nur durch einen Fußweg verbundenen Straßen östlich der Straße „Zum Hufeisensee“ ist eine Mischverkehrsfläche als öffentliche Erschließungsanlage mit einem Quartiersplatz erforderlich. Diese Anlage dient zugleich der Schaffung eines städtebaulichen Identifikationspunktes innerhalb des Baugebietes. Außerdem müssen zwei vorhandene öffentliche Stichstraßen verlängert werden.

Mischverkehrsflächen und private Zufahrten sind mit jeweils auf 3 cm abgesenktem Bord und in Pflastermaterial vorgesehen.

An den Grundzügen der Grünordnung aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 8.1 werden keine Veränderungen vorgenommen. Es erfolgt eine Anpassung der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrünung der Baugrundstücke an die neu vorgesehene Baustruktur.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

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

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dies ermöglicht eine überwiegende Wohnnutzung und lässt zugleich auch Entwicklungsmöglichkeiten für kleinere, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungseinheiten offen. Dabei werden die Ausnahmen aus dem Katalog des § 4 BauNVO, wie z. B. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, weil diese Nutzungen teils durch ihren hohen Flächenbedarf der Kleinteiligkeit des Gebietes widersprechen und andererseits das Verkehrsaufkommen zum Beispiel eines Hotels, einer Tankstelle oder eines Verwaltungskomplexes nicht bewältigt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch Trauf- und Firshöhen festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen mit 0,4 der Höchstgrenze gemäß § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Zusätzlich wird zur Vermeidung einer unverträglichen Versiegelung die Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Unterbauungen auf 25 % begrenzt.

Zur baulich konkreten Bestimmung der Gebäudehöhen werden Trauf- und Firshöhen

festgesetzt. Auf die bisherige Festsetzung von Geschosshöhen wird verzichtet.

Die festgesetzten Traufhöhen als Höchstgrenze entsprechen mit 4,75 bzw. 6,50 m den Anforderungen einer Bebauung mit eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern gemäß dem städtebaulichen Konzept. Ergänzend wird für die Bauzeile südlich des Schmetterlingsweges eine Mindesttraufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Dies entspricht einer zwingend zweigeschossigen Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept, die als Übergang von dem bis zur viergeschossigen Geschosshöhe nördlich des Schmetterlingsweges zu den eingeschossigen Bauten notwendig ist.

Die Firsthöhen entsprechen mit 9,75 bzw. 12,00 m den Anforderungen des städtebaulichen Konzepts für ein- bzw. zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

### **6.1.2 Überbaubare Flächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden straßenseitig überwiegend durch Baulinien festgesetzt. Durch diese zwingende Festsetzung wird eine eindeutige Bestimmung einheitlicher Baufluchten gewährleistet. Die zusätzlich festgesetzten Ausnahmen gewährleisten dennoch eine hohe Flexibilität der baulichen Gestaltung. Dies ist erforderlich, weil ohne Bestimmung der Ausnahmen nur untergeordnete Bauteile sehr geringen Ausmaßes von der Baulinie abweichen dürften. Die seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen der überbaubaren Flächen erfolgen durch Baugrenzen. Die Maße und die Festsetzungssystematik lassen eine Vielzahl von Grundrissgestaltungen zu.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im überwiegenden Teil des Planbereiches für Einzel- und Doppelhäuser entspricht der vorgesehenen Nutzung. Aufgrund der bereits entsprechend vorhandenen Reihenhausbebauung bleibt westlich der Straße „Zum Hufeisensee“ die offene Bauweise mit dem Zusatz „nur Hausgruppen zulässig“ wie im bisherigen Plan festgesetzt. Um zum östlichen Grünzug hin einen Übergangsbereich mit deutlich aufgelockerter Bebauung zu schaffen, werden hier teilweise nur Einzelhäuser zugelassen.

### **6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Die Festsetzung ist erforderlich, um eine ungeordnete Unterbringung von Stellplätzen und Garagen in den Hausgärten zu vermeiden.

Zur Freihaltung der Gärten von größeren Baumassen werden sonstige Nebengebäude (Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO) über 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### **6.1.4 Grundstückszufahrten**

Aufgrund der bereits ausgebauten Erschließung sind zur Anlage von Zufahrten teilweise Umbauten von bestehenden Parkplätzen und Zufahrtsflächen notwendig. Um weiterhin ein geordnetes Erscheinungsbild der Straßenraumgestaltung zu erhalten und eine Vielzahl von Um- und Rückbaumaßnahmen zu vermeiden, wird die Zahl der Zufahrten auf eine je Baugrundstück begrenzt.

## **6.2 Grünordnung**

### **6.2.1 Grünflächen**

Die Festsetzung von Grünflächen verfolgt gem. § 1 NatSchGLSA folgende grundlegenden Ziele: Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzbarkeit der Naturgüter, der Pflanzen und Tierwelt und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Für das Bearbeitungsgebiet leiten sich daraus Ziele ab, wie: Verbesserung des Landschaftsbildes, Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen, Absichern von Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahmen und Aufnahmen von Erholungsfunktionen für tägliche Nutzung (Spielflächen im wohnungsnahen Freiraum) und Wochenendfreizeitnutzung (Teil des gesamtstädtischen Naherholungsnetzes).

Diesem Ziel dient die Schaffung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet. Sie berücksichtigt dabei einerseits hohe funktionelle Nutzungsansprüche (z.B. die Teilfläche "Öffentlicher Grünzug"), wie auch andererseits ökologische Schwerpunktaspekte (z.B. Flächenaufforstung).

Die Einordnung eines Bolzplatzes erfolgt zur Abdeckung des Bedarfs an Betätigungsmöglichkeiten für ältere Kinder und für Jugendliche im Rahmen der notwendigen Infrastruktur für die Wohngebiete am Hufeisensee. Zur weitestgehenden Lärmminimierung gegenüber der Wohnbebauung liegt der Standortbereich an der Peripherie des B-Planes innerhalb einer Fläche, die durch Erdwälle umgeben ist. Dieser Bereich wurde bisher als Biotop im Sinne des § 30 NatSchG LSA eingeschätzt. Diese Einschätzung wird durch die Untere Naturschutzbehörde nicht mehr aufrecht erhalten. Der Bolzplatz kann demzufolge in der Fläche angeordnet werden und ist innerhalb dieser Fläche mit einer Größe von maximal 20 x 40 m zulässig. Der Bereich, in dem der Bolzplatz angelegt werden soll, hat einen Abstand zur Wohnbebauung ab seiner östlichen Grenze von mindestens 120 m und ist durch einen ca. 3 m hohen Erdwall umgeben. Der Abstand entspricht den einschlägigen Anforderungen beispielsweise aus den Empfehlungen zur Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie. Die vorhandene Abschirmung durch den Erdwall lässt auch bezüglich der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage einen ausreichenden Schallschutz erwarten (s. auch 6.4, Immissionsschutz). Der Bolzplatz bedarf einer Baugenehmigung.

### **6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Eine wasserdurchlässige Bauweise für Fuß- und Radwege entlastet die Kanalisation, führt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

Planungsziel ist außerdem die weitestgehende Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwasserverwendung am Ort seiner Entstehung, die verzögerte Abgabe von Überschüssen an den umgebenden Naturraum und damit Rückgabe an den natürlichen Wasserkreislauf.

### **6.2.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die ebenerdigen PKW-Stell- und Parkplätze werden durch großkronige Bäume überstellt, so dass auch für diese Flächen die Negativwirkungen weitgehend gemindert werden. Außerdem trägt die hohe Baumdichte dazu bei, einen wesentlichen Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft in direkter Form im Bebauungsplangebiet auszugleichen.

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Arbeitsumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt.

Die potentiell-natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen als Endzustand ausbilden könnte, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde, bzw. das Artengefüge, das vor einer Besiedelung da gewesen ist. Sie bildet deshalb den Maßstab für alle Pflanzungen im Bebauungsplan.

In den anthropogen am stärksten beeinflussten Siedlungsbereichen ist eine vollständige

Bindung an die potentiell-natürliche Vegetation ökologisch nicht durchsetzbar. Die in der Anlage für die Begründung zur Satzung aufgeführte Gehölzliste versteht sich deshalb für den öffentlichen Bereich als verbindliche Liste und für den Siedlungsbereich als Empfehlungsliste, d.h. in letztgenanntem Bereich ist den angeführten Gehölzarten möglichst der Vorzug zu geben vor nicht genannten Arten. Zugleich erfolgt eine Nennung der Regelwuchshöhe, um die gem. Nachbarschaftsrecht Sa.-Anh. erforderlichen Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen besser berücksichtigen zu können.

#### **6.2.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Die Erhaltung von Gehölzbeständen ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

Einzelbäume, die zur Umsetzung des Gesamtvorhabens dennoch nicht erhalten bleiben können, sind nach einem festgelegten Modus in einer angemessenen Höhe grundstücksbezogen zu ersetzen.

#### **6.3 Verkehrsflächen und Flächen mit Leitungsrechten**

Das Erschließungsnetz für den Planbereich ist überwiegend vorhanden. Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden in ihrem bestehenden Umfang als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ausnahmen von dieser Vorgehensweise entstehen lediglich an drei Wendehämmern, die wegen der Ergänzung des Straßennetzes (s. Kap. 5) nicht mehr benötigt werden. Diese sollen teilweise zurückgebaut und den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Die nach dem Erschließungskonzept vorgesehenen und die bereits vorhandenen Privatwege werden in der erforderlichen Mindestgröße als private Mischverkehrsflächen festgesetzt.

Ferner ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes an der Günter-Mayer-Straße erforderlich. Hier verläuft ein vorhandener Abwasserkanal.

#### **6.4 Immissionsschutz**

Besondere Anforderungen an den Schutz vor Luftschadstoffen und vor Emissionen von Gewerbebetrieben bestehen im Plangebiet nicht.

Im bisher rechtswirksamen Plan sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Grundrissorientierung von Schlafräumen bzw. schallgedämmte Lüftungsanlagen) enthalten. Diese basieren auf dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8.1 aus dem Jahr 1997 und werden inhaltlich in die 1. Änderung übernommen und präzisiert.

Bei der planungsrechtlichen Zulassung eines Bolzplatzes wurde auf die Einhaltung ausreichender Abstände zur Wohnbebauung und auf die Ausnutzung der vorhandenen Abschirmung durch einen bestehenden Erdwall geachtet. Die Abschirmung führt nach einer Schallimmissionsprognose<sup>1</sup>, die im Rahmen der Planbearbeitung erstellt wurde, in der angrenzenden Kleingartenanlage und den Wohngebieten zu Immissionspegeln unter den einschlägigen Grenzwerten bei ganztägigem Betrieb des Bolzplatzes außerhalb der Nachtzeiten. Da der Bolzplatz nicht beleuchtet wird, ist eine Benutzung während der Nachtzeiten (22 - 6 Uhr) nicht zu erwarten. Damit ist die Realisierbarkeit des Bolzplatzes gewährleistet.

#### **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung möglicherweise störend wären. Sie sollen dabei zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume nicht übermäßig schmälern.

---

<sup>1</sup> Gutachten der DEKRA, Dipl.-Phys. S. Langhammer, Halle, Stand Dez. 2003

### 6.5.1 Dächer und Fassaden

Die überbaubaren Flächen lassen verschiedene Gebäudeformen und -stellungen zu, was zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit erwünscht ist. Dabei bleibt jedoch die Notwendigkeit bestehen, die Firstrichtung innerhalb des Bebauungszusammenhanges zu gestalten, und eine straßenraumbildende, traufständige Bauform zu erreichen. Daher wird die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgenommen. Ebenso ist eine gestalterisch harmonische Dachlandschaft planerisches Ziel. Daher wird innerhalb einzelner Gebäudegruppen entweder einheitlich das Satteldach als Dachform und eine Spannweite der Dachneigungen von 30- 45°, oder einheitlich das Walmdach mit Dachneigungen von 20 - 28° festgesetzt.

Da eine individuelle Bebauung mit Doppelhäusern möglich ist, werden einheitliche Dachformen und Dachneigungen für Doppelhäuser und eine Unzulässigkeit von Höhenversätzen festgesetzt. Dies dient zur Vermeidung gestalterischer Differenzen zwischen den Doppelhaushälften, die bei diesem Bautyp verunstaltend wirken würden. Dass im übrigen eine einheitliche Bautiefe über die gemeinsame Grenz wand einzuhalten ist, ergibt sich bereits aus § 22 BauNVO.

Das Farbspektrum der Dacheindeckung und Farben und Materialien der Fassaden werden zur Anpassung von Neubauten an die Umgebung und zur Gewährleistung einer gestalterischen Ensemblewirkung festgesetzt.

Dachaufbauten werden in ihrer Größenordnung auf ein Maß begrenzt, wie es aus der bisher bereits in der Umgebung entwickelten Bebauung abzuleiten ist.

### 6.5.2 Freiflächen

Es wird ein großzügig durchgrüntes Erscheinungsbild angestrebt.

Dem entsprechend sollen Vorgärten den Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den privaten Gärten gestalterisch definieren.

**Um eine gewisse Einheitlichkeit und gestalterische Hochwertigkeit zu erreichen und um Blickbezüge zuzulassen, wird die Höhe der Einfriedungen differenziert nach der räumlichen Situation der Grundstücke festgesetzt. Ferner werden aus dem vorgenannten Grund Laubgehölzhecken als alleinige Einfriedung oder Zäune mit straßenseitig vorgepflanzten Hecken als Einfriedungen vorgesehen.**

**Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen sind Abfallbehälter ohne Einsichtigkeit von öffentlichen Flächen, ggfs. mit begrüntem Sichtschutz anzuordnen.**

Die Festsetzung der maximalen Höhe und Ausformung von Anschüttungen sollen verhindern, dass für das vorhandene Ortsbild untypische Veränderungen der Topographie entstehen.

Das Erscheinungsbild des Planbereiches wird künftig stark durch die Privatwege innerhalb der Wohnhofbereiche geprägt werden. Daher muss auf ein für jeden Wohnhof einheitliches Erscheinungsbild der Erschließungsflächen Wert gelegt werden und es wird eine entsprechende Festsetzung vorgenommen.

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Vorprüfung des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan einschl. ihrer Änderungen und Ergänzungen dann durchzuführen, wenn 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden (Nr. 18.7 u. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG).

Der Bebauungsplan lässt im Bereich der 1. Änderung weniger als 20.000 qm Grundfläche zu. Die Vorprüfung war somit nicht durchzuführen. Hiervon unabhängig erfolgt die inhaltliche Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Planbearbeitung und der Abwägung wie nachfolgend dargelegt.

## **7.2 Bestandsaufnahme**

### **7.2.1 Boden**

#### Geologie

Geographisch-geomorphologisch ist der Untersuchungsraum der "Leipziger Tieflandsbucht", geologisch dem nordwestsächsischen Raum, zuzuordnen. Die geologischen Verhältnisse der oberen Schichten des Umfeldes des Hufeisensees weisen folgende Schichtung auf:

Durchschnittlich 1-2 m mächtige, meist feinsandige Lössschicht oder deluviale Solifluktsdecke, deren Ah-Horizont als Schwarzerde ausgebildet ist, darunter 1-2 m gelbbrauner Geschiebemergel, der lokal einem geringmächtigen Bänderton, meist aber Schmelzwassersand aufliegt. Darunter 0,5-2 m Geschiebemergel (hellocker bis grau gefärbt). 8-12 m unter Gelände befindet sich die Basis der frühsaalekaltzeitlichen Saaleterrasse ("Saalehauptterrasse"). Unter dieser Terrasse kann elsterkaltzeitlicher Geschiebemergel auftreten. Darunter folgen tertiäre Sedimente, meist beginnend mit 5-30 m mächtigen Braunkohleflözen (hier: Braunkohleflöz Lochau). Die erdige Braunkohle im oberen Teil (periglazial zerstörte Braunkohle) und die braune und gelbe Bankkohle im unteren Teil werden von Feinsand-, Schluff- und Ton-Wechselfolgen unterlagert, die von 1-3 m mächtigen, stark wasserführenden Mittel- bis Grobsanden durchzogen sind. Unter dieser Schichtung sind weitere Schluff-, Ton- und Feinsandabfolgen zu erwarten, darunter schließlich das Braunkohleflöz Bruckdorf.

#### Oberboden

Das Plangebiet ist von der Standorteinheit „Schwarzerdestandorte“ (Tschernoseme) in der Ausprägung „Sandlöss mit schwarzerdeähnlichen Böden“ gekennzeichnet. Die Leitbodenform ist „Sandlössstieflehm-Schwarzerde oder Braunschwarzerde“ (Tschernosem aus Löss und Sandlöss über Geschiebemergel). Die Böden sind vorwiegend vernässungsfrei, bis 20% Flächenanteil sind Grund- oder Staunässe möglich. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit der Sandlössstieflehm-Schwarzerdeböden ist gut, bei Nichtbedeckung besteht Winderosionsgefahr. Die unverritzten Flächen des Plangebietes sind dabei überwiegend von lehmdominierten Böden gekennzeichnet, am West- und Ostrand stärker von sandigem Lehm (Bodenbonität bei 71 bis 80 Punkten), in der Mitte des Plangebietes stärker von Lehm (Bodenbonität bei 81 bis 90 Punkten).

Alle bisher landwirtschaftlichen Flächen des B-Planes zählten mit zu den Vorrangflächen für den Gemüse-, aber auch Marktfruchtanbau, da sie eine hohe Ackerwertzahl aufweisen, teilweise sehr grundwassernah sind und aufgrund einer zeitigen Abtrocknung im Frühjahr gut bewirtschaftbar sind. Reideburg und Büschdorf gehören zu den sogenannten Küchendörfern im Osten von Halle.

### **7.2.2 Wasser**

#### Oberflächenwasser

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer zum Plangebiet bildet der "Hufeisensee" als ein künstliches Standgewässer einer ehemaligen Braunkohle- und Kiesförderung.

#### Grundwasser

Der Hufeisensee beeinflusst die Vorflutverhältnisse im Einzugsgebiet der Reide und die GW-Situation der oberen grundwasserführenden Schichten. Die Kiese der "Saale-Hauptterrasse", die in einem 8 km breiten, nordsüdlich verlaufenden Stromstrich abgelagert wurden und über eine durchschnittliche Mächtigkeit von 10 m verfügen, stellen den wichtigsten Grundwasserleiter im Bearbeitungsgebiet dar. Der gesamte Wasseraustausch mit der Vorflut vollzieht sich über ihn. Es besteht eine generelle Grundwasserströmung von Nord-Nordwest nach Süd-Südost. An der Ostseite des Hufeisensees bestehen sehr flache Abflussverhältnisse, d.h. Seewasserniveau und GW-Spiegel liegen nahezu identisch bei ca. + 91 m ü. NN. Die Grundwassergleiche des Grundwassers liegt im Planungsraum bei 92-93 m ü. NN und befindet sich damit bis zu ca. 3 m unter Oberfläche. Die

grundwasserführenden Schichten des B-Planes gelten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt.

### 7.2.3 Klima/Luft

Die meisten Ackerflächen des Untersuchungsraumes weisen eine unbedenkliche Klimatopausprägung auf. Alle bestehenden Offenlandflächen sind kaltluftbegünstigend. Die klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion des Plangebietes ist als „hoch“ zu bezeichnen.

### 7.2.4 Arten und Biotope

Grundlage der ökologischen Bewertung für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8.1, der geändert werden soll, war die Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren ökologischer Bedeutung vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf diese Bewertung wird für die Änderung weiterhin Bezug genommen, da die zulässigen Eingriffe sich gegenüber dem gemäß § 30 BauGB bestehenden Baurecht nicht vergrößern.

Zwischenzeitlich haben sich im Bauland aufgrund der bisher unterbliebenen Nutzung entsprechende mehrjährige Ruderalfluren entwickelt, die jedoch aus den o.g. rechtlichen Gründen für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz keine Relevanz haben. Eine detailliertere Betrachtung dieser Strukturen ist daher in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 vorhandenen Biotopstrukturen stellten sich wie folgt dar:

#### Flora:

- potentielle natürliche Vegetation:

Für den Planungsraum ist als potentielle, natürliche Vegetation, also die Pflanzengesellschaft, welche sich ohne Einfluss des Menschen im Planungsraum entwickeln würde bzw. vor einer erstmaligen Ackernutzung vorhanden war, der „Typische und Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ kennzeichnend, eine Pflanzengesellschaft innerhalb der Traubeneichen-Hainbuchenwaldgebiete (*Carpinion betuli*).

- vorhandene Vegetation:

Durch relativ geringen Bewuchs zum einen und durch fehlende Standortentsprechung bei vorgenommenen Pflanzungen zum anderen ist die potentielle, natürliche Vegetation an der vorhandenen Vegetation nicht ablesbar. Dominant im Gebiet sind die aus Nordamerika stammenden Gehölzarten Eschenblättriger Ahorn sowie Robinie. Auf den Ruderalbrachen des Plangebietes sind insbesondere Sämlinge vorgenannter Arten sowie Hybridpappeln, Weiden und Birken kennzeichnend.

#### Fauna:

Die Artenindividuen-Nachweise für Vögel, einer der wichtigen Kennzeiger auf einigermaßen sichere Rückschlüsse zur gesamtfauistischen Situation, liegen nach dem Brutvogelatlas von Halle und Umgebung (1989) mit den dabei gewählten Kartierrastern von 1x1 km mit 41-50 Individuen in der Summe knapp über der mittleren Artensumme des Gesamtfassungsraumes Halle und Umland von 31 Vogelarten/km<sup>2</sup>. Jedoch ist die Vogeldichte durch den vergleichsweise hohen Artenbesatz des nahe gelegenen Hufeisensees wesentlich mitbestimmt. Die Artendichte ist auf Grund der Kleinstrukturenausstattung des siedlungsnahen Raumes als erwartungsgemäß zu bezeichnen. Im Kartierraster befinden sich keine Rote Liste-Arten.

### 7.2.5 Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Die Landschaft des Planungsraumes ist eine Gemengelage aus fruchtbaren, vorwiegend offen gelassenen Ackerböden, Ruderalbrachen, Einzelgehölzen, im Gebiet inzwischen neu entstandenen Wohnbauflächen, Straßen und Wegen, sowie das Gebiet querenden

Elektrofreileitungen. Große Teile des B-Planes bildeten eine ehemalige Gärtnerei. Die näheren Randbereiche des B-Planes sind geprägt von bestehender Kleinsiedlungsbebauung, insbesondere an seinem West- und Nordrand, der Westrand insbesondere von dichteren Gehölzstrukturen, die weiteren Randbereiche von einer industriell geprägten Siedlungsrandlage, vorhandener Wohnbebauung und der bergbaulichen Folgelandschaft des Hufeisensees mit seiner tafelbergähnlichen Innenkippe. Somit erweist sich das Landschaftsbild des Standortes als stark gestört und wird dabei vor allem von der wenigen, im Gebiet vorhandenen Großvegetation positiv beeinflusst. Die Erholungseignung des Standortes ist aus der Sicht ihres Potenziales als sehr hoch zu bezeichnen, während sie vom Bestand her als eher durchschnittlich bis gering anzusehen ist. Der hohe Wert des Erholungspotenzials liegt dabei fast ausschließlich in der Nähe zum angrenzenden, stadtzentrennahen Hufeisensee begründet, der hier Möglichkeiten für städtische Erholungsnutzungen größeren Umfangs bietet.

### **7.2.6 Schutzgebiete/ -objekte**

Schutzflächen im Sinne von §§ 17- 30 NatSchGLSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das vorhandene Feldgehölz im Westen des Plangebietes war bisher als "Besonders geschützter Biotop" gem. §30 NatSchGLSA eingestuft. Nach örtlicher Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde vom Sept. 2003 wird diese Einstufung nicht mehr aufrecht erhalten. Der Bereich ist jedoch weiterhin als Grünfläche zu entwickeln, der Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten.

Teile der südlichen Peripherie des Planungsraumes gelten als archäologische Fundverdachtsflächen.

### **7.2.7 Zusammenfassende Beurteilung**

Ein großes Gewicht haben die bestehenden Schutzgüter „Boden“, „Klima“ „Wasser“ und das Entwicklungspotential des Schutzgutes „Erholungseignung“.

Ein eher mittleres Schwergewicht haben die bestehenden Schutzgüter „Schutzgebiete/ -objekte“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“.

Ein geringes Gewicht haben die bestehenden Schutzgüter „Naturraum“ und „Landschafts- und Ortsbild“.

## **7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die vorgenommene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist auf der Grundlage eines Punktbewertungssystems erstellt worden.

Es ergibt sich danach für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 eine Reduzierung der Eingriffsintensität gegenüber der ursprünglichen Planung. Diese resultiert im wesentlichen aus einer Verringerung des zulässigen Versiegelungsgrades durch die geänderte Baustruktur und dem jetzt vorgesehenen Erhalt von Bäumen, die zuvor wegfallen sollten.

Zusätzlich ergibt sich durch die geringere Höhe der vorgesehenen Bebauung ein deutlich geringeres Eingriffspotenzial für das Landschaftsbild.

Zur Herstellung des Ausgleiches bleiben die bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen festgesetzt. Die oben dargestellten Veränderungen sind in ihrem Umfang insgesamt nicht so erheblich, dass sie eine Verringerung des Flächenumfangs rechtfertigen würden.

Mit Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der ökologische Ausgleich nicht zu 100 % erbracht. Hinzu kommt, dass eine Funktionsminderung einzelner Komponenten nicht ausgeglichen oder ersetzt werden kann. Dieses betrifft die Schutzgüter Bodenpotential, Grundwasserneubildung, Klima, Arten- und Biotoppotenzial sowie -

ausstattung des jetzigen Freiraumes.

Gemäß § 1a BauGB können die o.g. Eingriffswirkungen jedoch nicht zur Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen für die bereits jetzt rechtswirksamen, potenziell eingriffswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge seiner Änderung herangezogen werden. Durch die Änderung der Festsetzungen werden keine zusätzlichen Eingriffswirkungen zugelassen, die potenziellen Eingriffe werden hingegen teilweise, wie oben dargestellt, vermindert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt mit Umsetzung der o.g. Maßnahmen gem. § 8 (4) BNatSchG somit als ausgeglichen.

## 8. Stadttechnische Erschließung

Die erforderliche Erschließung ist in den bereits ausgebauten Straßen vorhanden. Die Kapazitäten reichen aus, um die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

Zusätzliche Anschlussleitungen werden innerhalb der geplanten Privatwege erforderlich.

## 9. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
<b>Baugebiete (WA), davon</b>	<b>58.493 m<sup>2</sup></b>	<b>55,3 %</b>
<i>Grundfläche gem. § 19 BauNVO</i>	<i>19.784 m<sup>2</sup></i>	<i>(33,8) %</i>
<i>nicht überbaubar / Hausgärten / Wege / Stellplätze usw.</i>	<i>38.709 m<sup>2</sup></i>	<i>(66,2) %</i>
<b>Verkehrsflächen / Versorgungsflächen</b>	<b>21.750 m<sup>2</sup></b>	<b>20,6 %</b>
<b>Grünflächen / Ausgleichsfl.</b>	<b>25.593 m<sup>2</sup></b>	<b>24,1 %</b>
<b>Summe</b>	<b>105.836 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 10. Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die festgesetzten öffentlichen Flächen sind, soweit sie bisher bereits festgesetzt waren, im Eigentum der Stadt. Zur Übertragung der ergänzenden Flächen wird der Erschließungsträger in einer Ergänzung des bestehenden Erschließungsvertrages verpflichtet.

Der Erschließungsträger wird die Parzellierung des noch unbebauten Baulandes selbst veranlassen. Weitere Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 10.2 Kostentragung

Für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 124 BauGB und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 135 BauGB übernimmt die Stadt im Plangeltungsbereich keinerlei Kosten.

### 10.3 Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

Der bestehende Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan mit dem Investor, der auch Veranlasser der Planänderung ist, wird um die durch die Änderung erforderlichen Regelungen ergänzt. Ferner wurde zwischen Stadt und Investor ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung der Planänderung einschließlich Finanzierung der Planungsleistungen geschlossen.

## 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplanes vermindert. Insbesondere verringert sich der Versiegelungsgrad und die Eingriffswirkung für das Landschaftsbild.

Die Planänderung hat auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils wegen der Nutzung bereits vorhandenen Baulandes keine wesentlichen Auswirkungen .

Die vorgesehene Bebauung wirkt sich auf das Ortsbild nicht negativ aus. Ortsbildprägende Baumbestände werden erhalten und die Bebauung fügt sich maßstäblich in die Eigenart der Umgebung ein.

Auf den Verkehr wirkt sich die Planänderung positiv aus. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen reduziert sich durch die Verringerung der Bebauungsdichte.

Auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung wird Rücksicht genommen. Insbesondere wird durch die Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten die Herstellung geordneter Verhältnisse im Planbereich beschleunigt.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung für die Planung ist erfolgt. Die Kinderfreundlichkeit wird insbesondere durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien mit Kindern, die verkehrsberuhigende Gestaltung der Erschließung und die Einordnung eines Spielplatzes in den öffentlichen Grünzug am östlichen Gebietsrand, sowie eines Bolzplatzes am westlichen Gebietsrand gewährleistet.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt entstehen durch die Planänderung nicht.

## Anlage

### Im Siedlungsbereich zu bevorzugende und im öffentlichen Außenbereich ausschließliche Verwendung von Gehölzarten

#### Bäume und Großsträucher:

##### Einzelbäume:

vorwiegend trockener Standort: Acer campestre (Feldahorn/ 15m), Carpinus betulus (Hainbuche/ 20m), Quercus petraea (Traubeneiche/ 30m), Sorbus torminalis (Elsbeere/ 20m), Tilia cordata (Winterlinde/ 25m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Fagus sylvatica (Rotbuche/ 30m), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche/ 40m, Prov.-Nr. 811 03), Populus tremula (Zitterpappel/ 20m), Prunus avium (Vogelkirsche/ 20m), Prunus padus (Traubenkirsche/ 15m), Pyrus communis (Holzbirne/ 10m), Quercus robur (Stieleiche/ 35m, Prov.-Nr. 817 05), Tilia platyphyllos (Sommerlinde/ 35m), Ulmus laevis (Flatterulme/ 25m);

##### kleinkronige Bäume:

vorwiegend trockener Standort: Prunus mahaleb (Steinweichsel/ 6m), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn/ 6m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Malus sylvestris (Holzapfel/ 5m);

##### Obstbäume:

- Apfelbäume (5m), z.B. die Sorten: Adersleber Calvill, Bisterfelder Goldrenette, Grahams Jubiläumsapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette von Blenheim, Grüner Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel, Harberts Renette, Herbststreifling, Kandarrnette, Kasseler Renette, Landsberger Renette, Natusius Taubenapfel, Peasgoods Goldrenette, Prinzenapfel, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Schöner von Nordhausen, Ontario, Brettacher, Goldparmäne, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht von Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Trierer, Schöner von Boskoop;

- Birnbäume (10 m), z.B. die Sorten: Gellerts Butterbirne, Josephine von Mecheln, Konferenzbirne, Liegels Winterbutterbirne, Madam Verté, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne, Birne von Tongern, Doppelte Phillippbirne, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Prinzessin Marianne, William`s Christ;

- Süßkirschbäume (7 m), z.B. die Sorten: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche;

- Sauerkirschen: Köröser Weichselkirsche;

- Pflaumenbäume (5 m), z.B. die Sorten: Hauszweitsche, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzweitsche

- Quittenbäume (4 m), z.B. Sorten von Birnquitten und Apfelquitten; sowie

- Speierling (10 m);

##### baumartige Großsträucher:

vorwiegend trockener Standort: Cornus mas (Kornelkirsche/ 7m), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel/ 4m), Corylus avellana (Haselnuß/ 5m), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn/ 6m); Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn, Purgier-Kreuzdorn/ 6m), Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball/ 3,5m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Malus sylvestris (Holzapfel/ 5m), Prunus spinosa (Schlehe/ 3m).

#### Füllsträucher:

vorwiegend trockener Standort: Berberis vulgaris (Sauerdorn/ 3m), Cerasus fruticosa (Steppenkirsche/ 2m), Cotoneaster integerrimus (Gemeine Zwerg- oder Felsenmispel/ 1,5m), Ligustrum vulgare (Liguster/ 5m), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche/ 3m), Ribes uva-crispa (Stachelbeere/ 1,5m), Rosa agrestis (Ackerrose/ 2,5m), Rosa canina (Hundsrose/

3m), *Rosa corymbifera* (Heckenrose/ 2,5m), *Rosa elliptica* (Keilblättrige Rose/ 1,5m), *Rosa glauca* (Hechtrose/ 3m), *Rosa jundzillii* (Rundblättrige Rose/ 2m), *Rosa majalis* (Mai- od. Zimtrose/ 1,5m), *Rosa tomentella* (Stumpfbliättrige Rose, Flaumrose/ 2m), *Rosa villosa* (Apfelrose/ 2m), *Rubus armeniacus* = *R. fruticosus* (Gartenbrombeere/ 3m), *Rubus grabowskii* (Straußbrombeere/ 2m), *Rubus lacineatus* (Geschlitztblättrige Brombeere), *Rubus radula* (Raspelbeere/ 2m), *Rubus sulcatus* (Furchenbrombeere/ 3m);  
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere/ 2m), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere/ 2m), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere/ 1,5m), *Salix purpurea* „Gracilis“ (Zwergpurpurweide/ 2m), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball/ 4m);

□ Kleinsträucher:

vorwiegend trockener Standort: *Rosa arvensis* (Kriechende Rose/ 0,5m), *Rosa gallica* (Essigrose/ 1m), *Rubus plicatus* (Faltenblättrige Brombeere/ 1,5m);  
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Rubus idaeus* (Himbeere/ 2m);

□ Hecken:

Zu den besonders geeigneten Gehölzen für geschnittene Hecken gehören insbesondere *Carpinus betulus* (Hainbuche) und *Acer campestre* (Feldahorn). Für freiwachsende Hecken sind, vorbehaltlich ihrer spezifischen Besonnungseignung, im wesentlichen alle der o.g. Straucharten geeignet.

## Eingeschränkte Verwendung von Gehölzarten

Zahlreiche nichteinheimische Gehölze erreichen, trotz ähnlicher Standortverträglichkeit, nicht die oben beschriebene, ökologische Qualität des Standortes und zählen aus diesem Grunde auch nicht zum empfohlenen Leitartenspektrum. Viele von ihnen weisen jedoch eine wesentlich höhere Wüchsigkeit unter Extrembedingungen auf, als heimische Gehölze, wie z.B. im Verkehrsbereich, oder einen wesentlich höheren Zierwert auf, z.B. durch besonders attraktive Blüte, Fruchtschmuck oder Herbstfärbung. Aus gestalterischen Gründen wird es im Einzelfall nötig sein, diesem Belang den Vorzug zu geben. Zu diesen Gehölzen gehören z.B. die nachfolgend genannten, kleinkronigen Bäume (jeweils mit Angabe des besonderen Zierwertes):

Verkehrsgrün - Unterpflanzung der Baumscheiben:

*Berberis buxifolia* "Nana" (Buchsbaumblättr. Berberitze), *Hedera helix* (Efeu), *H. helix* "Hibernica" (Irischer Efeu), *Hypericum calycinum* (Johanniskraut), *Lonicera nitida* "Maigrün", *L. pileata* (Heckenkirschen), sowie, für den hier anstehenden, eher frischeren Standort, auch: *Euonymus fortunei radicans* (Spindelstrauch), *Pachysandra terminalis* (Ysander), *Prunus laurocerasus* "Mount Vernon" (bodendeck. Lorbeerkirsche), *Vinca minor* (Immergrün).

Bäume:

*Cercidiphyllum japonicum* (Kuchenbaum/ 8-10m/ Herbstfärbung, Laubduft), *Cercis siliquastrum* (Judasbaum, purpurrosablühend/ 3,5-6m/ frühe attraktive Blüte), *Cornus florida* (Blumenhartriegel, weißblühend/ 4-6m/ frühe überreiche Blüte, Herbstfärbung), *Crataegus "Carrierei"* (Apfeldorn/ 7m/ Fruchtschmuck), *Magnolia x loebneri* "Merill" (Magnolie, weißblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Malus- Hybr. (Zierapfel), z.B. Malus- Hybr. "Evereste" (rosaweißblühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), Malus-Hybr. "Liset" (blaurotblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus-Hybr. (Zierkirsche), z.B. Prunus „Accolade" (rosablühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), *Prunus subhirtella* "Fukubana" (hellrosablühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), *Prunus yedoensis* (Tokyo-Kirsche, weißblühend/ 5-10m/ frühe, überreiche Blüte).

