

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“

Begründung zur Satzungsfassung

Planungsbüro StadtLandGrün GbR
 Am Kirchtor 10
 06108 Halle

Aktualitätsstand 28.02.2017
der Planung

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung | 5 |
| 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung..... | 5 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich..... | 6 |
| 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet | 6 |
| 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | 6 |
| 3. Planverfahren | 6 |
| 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation | 10 |
| 4.1 Übergeordnete Planungen | 10 |
| 4.1.1 Landes- und Regionalplanung..... | 10 |
| 4.1.2 Flächennutzungsplanung | 12 |
| 4.2 Sonstige Planungen..... | 12 |
| 4.2.1 Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan | 12 |
| 4.2.2 Verkehrspolitisches Leitbild | 12 |
| 4.2.3 Lärmaktionsplan/ Luftreinhalteplan..... | 13 |
| 4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) | 13 |
| 4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung | 15 |
| 5. Städtebauliche Bestandssituation | 15 |
| 5.1 Eigentumsverhältnisse..... | 15 |
| 5.2 Vorhandene Nutzung, Bebauung und soziale Infrastruktur | 16 |
| 5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung..... | 16 |
| 5.3.1 Motorisierter Individualverkehr | 16 |
| 5.3.2 Fuß- und Radwege | 17 |
| 5.3.3 Ruhender Verkehr | 17 |
| 5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 17 |
| 5.4 Sonstige technische Infrastruktur..... | 17 |
| 5.5 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten | 18 |
| 5.5.1 Naturräumliche Einordnung..... | 18 |
| 5.5.2 Pflanzen..... | 18 |
| 5.5.3 Tiere..... | 19 |
| 5.5.4 Klima/ Luft..... | 20 |
| 5.5.5 Wasser..... | 20 |
| 5.5.6 Topographie..... | 20 |
| 5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten | 20 |
| 5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten | 21 |
| 5.6.1 Schallbelastungen | 21 |
| 5.6.2 Sonstige Belastungen..... | 21 |
| 6. Planungskonzept..... | 22 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.1 | Städtebauliches Zielkonzept | 22 |
| 6.2 | Freiraum- und Grünordnungszielkonzept | 22 |
| 6.3 | Verkehrliches Zielkonzept | 22 |
| 6.3.1 | Motorisierter Individualverkehr | 23 |
| 6.3.2 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 23 |
| 6.3.3 | Fußgänger und Radverkehr | 23 |
| 6.3.4 | Ruhender Verkehr | 24 |
| 6.4 | Planungsalternativen | 24 |
| 6.4.1 | Gesamtstädtisch | 24 |
| 6.4.2 | Innerhalb des Plangebietes | 25 |
| 7. | Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | 25 |
| 7.1 | Planungsrechtliches Grundkonzept | 25 |
| 7.2 | Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen | 26 |
| 7.2.1 | Art der baulichen Nutzung | 26 |
| 7.2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 26 |
| 7.2.3 | Bauweise | 28 |
| 7.2.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 28 |
| 7.2.5 | Nebenanlagen | 29 |
| 7.3 | Verkehrerschließung | 30 |
| 7.3.1 | Äußere Erschließung | 30 |
| 7.3.2 | Innere Erschließung..... | 30 |
| 7.3.3 | Geh- und Radwege..... | 31 |
| 7.3.4 | Ruhender Verkehr | 31 |
| 7.4 | Freiraumkonzept und Grünordnung | 32 |
| 7.4.1 | Grünflächen | 32 |
| 7.5 | Ver- und Entsorgung | 33 |
| 7.5.1 | Wasserversorgung..... | 33 |
| 7.5.2 | Entwässerung | 33 |
| 7.5.3 | Energieversorgung | 34 |
| 7.5.4 | Telekommunikation..... | 35 |
| 7.5.5 | Abfallentsorgung | 35 |
| 7.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 35 |
| 7.7 | Immissionsschutz | 36 |
| 7.8 | Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 44 |
| 7.8.1 | Kennzeichnungen | 44 |
| 7.8.2 | Nachrichtliche Übernahmen | 44 |
| 7.8.3 | Hinweise | 44 |
| 8. | Flächenbilanz | 48 |
| 9. | Planverwirklichung | 48 |
| 9.1 | Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung | 48 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 9.2 | Bodenordnung | 49 |
| 10. | Auswirkungen der Planung | 49 |
| 10.1 | Belange der Bevölkerung | 49 |
| 10.2 | Belange der Baukultur | 49 |
| 10.3 | Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege | 49 |
| 10.4 | Belange der Wirtschaft | 50 |
| 10.5 | Belange des Verkehrs | 50 |
| 10.6 | Belange des städtischen Haushaltes | 50 |
| 10.7 | Sonstige Belange | 50 |

Abbildungsverzeichnis:

| | | |
|---------|------------------------------|----|
| Abb. 1: | Ausschnitt FNP Halle | 12 |
| Abb. 2: | Lage der Immissionsorte..... | 38 |

Tabellenverzeichnis:

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1: | Orientierungswerte für den B-Plan Nr. 148 nach DIN 18005 | 36 |
| Tab. 2: | Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV | 36 |
| Tab. 3: | Immissionsrichtwerte nach 18.BImSchV | 37 |
| Tab. 4: | Vergleich der Beurteilungspegel an den Immissionsorten tags innerhalb der Ruhezeiten/ nachts..... | 38 |
| Tab. 5: | Vergleich Orientierungswerte und Beurteilungspegel Verkehrslärm | 40 |
| Tab. 6: | Flächenbilanz | 48 |

Anlagenverzeichnis:

| | |
|----------|------------------------------------|
| Anlage 1 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag |
|----------|------------------------------------|

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist, die Fläche des ehemaligen Schulgartens in Halle-Büschdorf südlich der Delitzscher Straße städtebaulich neu zu ordnen. Das Plangebiet wurde bis 2001 als ökologisches Schulzentrum genutzt. Nach Aufgabe der Schulgartennutzung liegen die Flächen brach. Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet vorrangig mit Einfamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden.

Die Fläche ist von Wohnbebauung umgeben und befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Größe, der Lage im rückwärtigen Bereich sowie der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 148 planungsrechtlich als so genannter Außenbereich im Innenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)) ist damit nicht gegeben. Daher ist es erforderlich, gemäß 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche
- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnhäusern
- Stärkung des Stadtteils und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale), in dem ein zusätzliches Angebot an Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen wird
- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes
- Sicherung der Erschließung
- Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle (Saale)

Mit der planungsrechtlichen Steuerung eines allgemeinen neuen Wohngebietes wird ein weiteres Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt Halle (Saale) geschaffen. Das dient somit dem Ziel, Einwohner in Halle zu halten, die sich ein Eigenheim bauen wollen oder Zuzüge von außerhalb zu generieren.

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit der geplanten Wohnhäuser geschaffen und damit Planungsziele umgesetzt werden können. Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist unter Pkt. 4.3 näher erläutert. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Dazu gehören die Sicherung der menschwürdigen Umwelt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Dabei soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Des Weiteren sind die Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 6 BauGB angemessen zu berücksichtigen. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Ein weiteres Ziel ist es, im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Vorrang vor Außenentwicklung zu geben [17]. Mit der vorliegenden Planung wird eine im Stadtgebiet liegende unbebaute Fläche entwickelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Delitzscher Straße im Osten der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Büschdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Büschdorf und umfasst die Flurstücke 2419, 236/ 65, 237/ 8, 2451, 433/ 236 und 236/ 59. Die Größe des Plangebietes beträgt 2,64 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Das Plangebiet liegt südlich der Delitzscher Straße und westlich der Käthe-Kollwitz-Straße. Die Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Nordosten grenzt die Fläche der Grundschule Büschdorf an. Von der Käthe-Kollwitz-Straße aus erfolgt die derzeitige Zufahrt für die Anlieger der Käthe-Kollwitz-Straße 14 a-g.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Brachfläche des ehemaligen Schulgartens, die einer neuen städtebaulichen Ordnung und Nutzung zugeführt werden soll. Es ist erforderlich, einen Bebauungsplan für die Zulässigkeit eines Wohngebietes aufzustellen, siehe auch Pkt. 1 der Begründung. Da das Plangebiet verkehrlich und fußläufig unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der Umgebung neu erschlossen wird, sind dafür Regelungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Daher werden die Flächen zur Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Zudem ist die Erschließung für die Anwohner der Käthe-Kollwitz-Straße 14 a-g im Bebauungsplan weiterhin zu sichern.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planverfahren

Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet. Auf der Grundlage der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen wurde vor Planbeginn geprüft, ob diese eingehalten, erreicht bzw. nicht betroffen sind:

Es handelt sich um eine innerstädtische Nachverdichtung. Das Plangebiet hat eine Größe von 26.433 m². Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². Die max. zulässige Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet 10.573 m² (bei zul. Überschreitung durch in § 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aufgeführte Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 - max. 15.860 m²) und ist somit kleiner als 20.000 m². Somit ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich. Daraus ergibt sich auch, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht. Es wird auch kein Vorhaben planerisch vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Es werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Somit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Da die Flächen seit längerer Zeit brach liegen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan** Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ wurde am 22.06.2016 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VI/2016/01870) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 17.08.2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13/2016 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 29. August bis zum 09. September 2016 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Es liegen fünf Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Folgend wird der Umgang und die Einarbeitung in den Bebauungsplan kurz dargelegt:

- Verlust des wertvollen Natur- und Lebensraums für Pflanzen und Tiere durch Bebauung

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen kann die Umsetzung des Bebauungsplanes zum Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, können durch vorgezogene Maßnahmen Ersatzlebensräume geschaffen werden. Diese müssen funktionsfähig sein, bevor der Eingriff erfolgt. Die Ausgestaltung der Maßnahme orientiert sich an den jeweiligen Lebensraumsprüchen der Art. Vorrang vor Ersatzmaßnahmen haben jedoch Vermeidungsmaßnahmen, d.h. das durch geeignete Maßnahmen eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten vermieden wird. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des Verfahrens durchgeführt, um diese Maßnahmen festzulegen und in die Begründung zum Bebauungsplan einzustellen.

- Nachfrage zur Anwendung des Planverfahrens in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Der Gesetzgeber hat mit dem § 13a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, das Regelverfahren unter bestimmten Voraussetzungen zu beschleunigen. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung im Stadtgebiet sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Unter Pkt. 3 der Begründung wurden die zu erfüllenden Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB aufgeführt. Es werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt. Damit sind u.a. die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Belangen und Konflikten vor Ort bleibt von der Art des Verfahrens unberührt. Um die Belange des Natur- und Lärmschutzes zu berücksichtigen und in das Planverfahren einzustellen, wurden für das Planungsgebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Beide Gutachten lagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

- grundsätzliche Ablehnung das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fand eine Alternativenprüfung bzw. Auseinandersetzung mit der Ausweisung eines Wohngebietes statt. Grundlage hierfür ist der Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Halle 2025 („ISEK Halle 2025“). In der zum Entwurf zugehörigen Karte III - 3 Teilraum Hallescher Osten wird das Plangebiet als weitere Wohnbauflächenentwicklung dargestellt, um kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke in gute Lage bereitstellen zu können. Ausführungen sind in der Begründung unter Pkt. 4.2.4 zu finden. Weiterhin wurden unter Pkt. 6.4 Planungsalternativen geprüft. Zur Klarstellung der Prüfung gesamtstädtischer Alternativen erfolgen in Bezug auf das „ISEK Halle 2025“ unter Pkt. 6.4.1/ 6.4.2 Ergänzungen in der Begründung zur Satzungsfassung.

- fehlende Umweltgutachten

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Planverfahren förmlich eingeleitet und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen des Planverfahrens sind alle Belange, die für die Erarbeitung und Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Im Hinblick auf die Vorgaben des Artenschutzes wurden daher durch den Investor in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzrechtliche Prüfung zu Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen durchgeführt. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind mit den oberen und unteren Behörden abgestimmt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt und den Behörden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- fehlende Information

Die Öffentlichkeit, zu den auch die angrenzenden Anwohner gehören, werden nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB beteiligt. Wichtig ist, dass die Öffentlichkeit die notwendigen Informationen über die Planungsziele erhält und sich dazu äußern kann.

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 17.06.2016 unter der Angabe in welchem Zeitraum sich über die Ziele und Zwecke der Planung informiert werden kann. Weil der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde, war nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich. Die förmliche Auslegung des B-Planentwurfes erfolgte vom 17.11.2016 bis zum 19.12.2016 und wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 09.11.2016 bekannt gemacht. Somit wurde die Öffentlichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Verfahrensschritten des BauGBs beteiligt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind alle Belange sowie öffentliche und private gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot verlangt die Ermittlung und Feststellung des abwägungsrelevanten Materials und Bewertung der Belange, die von der beabsichtigten Planung berührt sein können. Die zu berücksichtigenden Belange aus den Stellungnahmen zum Aufstellungsbeschluss fließen in die Erarbeitung ein und wurden, soweit relevant, in den Bebauungsplan eingestellt.

Der **Entwurf zum Bebauungsplan** Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten“ wurde am 26. Oktober 2016 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gebilligt und zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17. November 2016 bis zum 19. Dezember 2016. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21 am 09. November 2016 erfolgt.

Aus der Öffentlichkeit liegen zwei Stellungnahmen vor. Davon nimmt eine Stellungnahme Bezug auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses bereits abgegebene Stellungnahme.

Es wurden Bedenken vorgebracht, die sich auf die Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch eine Bebauung beziehen, das Fehlen von Gutachten bemängelt und die eigene Betroffenheit dargelegt. Keinem der überwiegend ablehnenden Inhalte der Stellungnahme wurde im Abwägungsvorschlag gefolgt. Gründe dafür sind, dass die Stellungnahme sich entweder gänzlich gegen die Planungsziele, ein Wohngebiet zu entwickeln, richten oder zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahmen nicht alle erforderlichen Gutachten vorlagen. Die erforderlichen Gutachten, wie die schalltechnische Untersuchung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Maßnahmen und Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurden in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan eingearbeitet und damit berücksichtigt.

Die zweite Stellungnahme äußert sich zu dem innerhalb der privaten Grünfläche zukünftigen verlaufenden Fuß- und Radweg. Die Ausführung des Weges ist abschließend nicht festgesetzt und obliegt der Objektplanung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03. November 2016 zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Offenlage informiert.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet.

Die im gesamten Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in die Abwägung mit der Vorlage Nr. VI/2017/02742 dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und die erforderliche Erschließung sicherzustellen, bleiben dabei unverändert.

Diese betreffen insbesondere:

- Ergänzungen zur Prüfung der Alternativstandorte für ein Wohngebiet in Bezug auf den Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Halle (Saale) 2025 unter Pkt. 4.2.4 und 6.4
- Übernahme von Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Hinweise im Bebauungsplan unter Pkt. 7.8.3
- Verweise zu erforderlichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag unter Punkt 10.6
- Klarstellung der Festsetzung der Verkehrsflächen und der privaten Grünfläche unter Pkt. 7.3 und 7.4.1

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über eine ringförmige Straße und einen Anschluss an die Käthe-Kollwitz-Straße. Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan sichern die verkehrliche als auch die stadtechnische Erschließung des Plangebietes.

Die Kategorisierung des Erschließungsnetzes bzw. die Regelung der Zugänglichkeit der Verkehrsflächen entzieht sich weitestgehend der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan. Notwendig ist stattdessen vorab eine dingliche, d. h. grundbuchliche vertragliche Sicherung. In Vorbereitung der Umsetzung der beabsichtigten Planung wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die darin zu treffenden Vereinbarungen zur Umsetzung der Planung (z. B. zur Querschnittsgestaltung und dgl.) sollen auf Grundlage der vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmenden grundbuchlichen Sicherung und vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Investor erfolgen.

Zur Klarstellung wird die bisherige private Grünfläche verkleinert und das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit herausgenommen. Stattdessen wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich und am Rand private Grünfläche festgesetzt. Damit ist eindeutig bestimmt, dass eine fußläufige Anbindung an die Delitzscher Straße gewährleistet wird. Das Ziel, die Erschließung des Plangebietes zu sichern, bleibt dabei unverändert.

- Ausführung zur geplanten Abwasserableitung unter Pkt. 7.5.2
- Ausführungen zum Wald

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Landeszentrum Wald beteiligt. In der Stellungnahme wird das Plangebiet als Wald eingestuft. Das Plangebiet ist bisher nicht im Waldkataster der Stadt Halle (Saale) verzeichnet. Im Ergebnis einer Abstimmung zwischen der unteren Forstbehörde und dem Landeszentrum Wald zur Bewertung des Plangebietes wurden Teilflächen des Gebietes als Wald eingestuft und bei

einer Inanspruchnahme dieses Waldes eine Waldersatzmaßnahme mit einer Größe von 5.000 m² festgelegt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale)** wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Mit rechtskräftigem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird der FNP berichtigt. Das Plangebiet wird nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft [1]. Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden im LEP 2010 unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur festgehalten:

„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

„Z 22 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.“

„Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.“

„Begründung:

Die Siedlungsstruktur Sachsen-Anhalts hat sich unter dem Einfluss wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Faktoren entwickelt. Diese gewachsene Siedlungsstruktur als Teil der Kulturlandschaft soll unter Berücksichtigung der Identität der Regionen erhalten und entwickelt werden. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sparsamer Umgang mit diesen Gütern ein gesellschaftspolitisches Anliegen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll verhindert werden, auch um unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung die Siedlungskerne der Gemeinden zu stärken und negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Kosten für die Erhaltung eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes, vor allem des ÖPNV, bedingen eine enge Koordinierung mit der Siedlungsentwicklung.“

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [2]. Im REP Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Als Grundsatz (G) der Raumordnung für die Planungsregion Halle steht im Kapitel 4:

„4.2. G Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. (LEP LSA 2.1.)“

„4.26. G Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnraumbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP LSA 2.11.)“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 mit Beschluss-Nr. III/07-2012 beschlossen, gemäß § 7 Abs. 1 und § 3 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 30.06.2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in dem Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 28.04.2012 und in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 30.04.2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.05.2012. Am 01.06.2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese Offenlage fand in der Zeit vom 08.08.2016 bis zum 04.10.2016 statt.

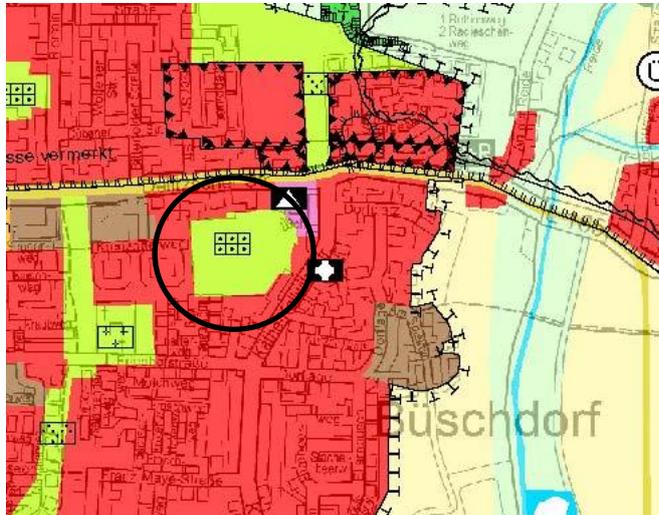
Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Halle.

Die beabsichtigte Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Die städtebauliche Entwicklung sieht im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor [3].

Abb. 1: Ausschnitt FNP Halle



Ein Bedarf an weiteren Dauerkleingärten wird vor dem Hintergrund des Leerstandes von Kleingartenparzellen im Stadtgebiet nicht gesehen. Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, siehe auch Pkt. 3 angewendet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Für die Berichtigung ist kein gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

4.2 Sonstige Planungen

4.2.1 Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan von 1997 der Stadt Halle (Saale), der für Teilaspekte 2013 fortgeschrieben wurde, sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als Siedlungsgebiet und Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau, keine weiteren spezifischen Aussagen getroffen [4].

4.2.2 Verkehrspolitisches Leitbild

Das Verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1997 trifft keine besonderen Zielaussagen für diesen Stadtbereich [5]. Die Delitzscher Straße ist als wichtige Verkehrsstraße gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes hat sie die Bedeutung einer Hauptverkehrsstraße.

Der Arbeitskreis Verkehrsentwicklungsplan 2025 hat seine Arbeit abgeschlossen und einen Abschlussbericht zum Hauptverkehrsstraßensystem vorgelegt.

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 die Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895). Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend wiedergegebenen Leitlinien Nr. 2 und 7 relevant:

- „2. Das Grundprinzip der Stadt einer städtebaulichen Nutzungsmischung wird weitergeführt und damit die Vorteile der kompakten Stadtstruktur der kurzen Wege für alle Einwohnerinnen und Einwohner beibehalten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Bauleitplanung wird darauf geachtet, dass verkehrserzeugende Strukturen weitgehend vermieden werden. Für den innerstädtischen Verkehr bildet das Mobilitätsangebot des Umweltverbundes, insbesondere der ÖPNV, das Grundgerüst. Prämisse

ist eine gute Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebietes mit allen relevanten Verkehrsmitteln.

...

- 7. Bei der Gestaltung der Straßenräume wird auf Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität geachtet. Die Verkehrsanlagen werden möglichst multifunktional gestaltet, um das Miteinander der langsamen und schnellen Verkehrsarten auf begrenztem Raum zu ermöglichen.“*

Der Umsetzung der Leitlinie 2 dient die Planung, da sie das Ziel verfolgt, auf brach liegenden innerstädtischen Flächen mit guter ÖPNV-Anbindung ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Leitlinie 7 wird bei der Anlage der zukünftigen Erschließungsstraßen berücksichtigt.

Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Halle 2025 gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02350). Mit dem Beschluss erfolgte die Neuklassifizierung des Hauptstraßennetzes nach den aktuellen und im Land Sachsen-Anhalt verbindlich für die Fernstraßen eingeführten technischen „Richtlinien für Integrierte Netzgestaltung (RIN) 08“.

Das Straßennetz wird auf Basis der RIN 08 in Kernnetz (VFS¹ II), erweitertes Kernnetz (VFS III), Hauptnetz (VFS IV-1) und Grundnetz (VFS IV-2) gegliedert.

Hinsichtlich der Netzentwicklung besteht das Ziel, die Verkehre auf den leistungsfähigen Hauptachsen des Netzes zu bündeln. Die das Plangebiet im Norden tangierende Delitzscher Straße ist Teil des städtischen Hauptstraßennetzes. Sie wurde dem erweiterten Kernnetz (VFS III) als regionale Hauptverkehrsstraße zugeordnet.

4.2.3 Lärmaktionsplan/ Luftreinhalteplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale) vom Januar 2017 liegt derzeit als Entwurf vor [19]. Spezifische Aussagen sind für das Plangebiet nicht genannt. Für die Delitzscher Straße ist der grundhafte Straßenbau der Delitzscher Straße inkl. Straßenbahnneubaustrecke unter Pkt. 4 genannt. Der grundhafte Straßenausbau sowie die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 bis zur Endhaltestelle Büschdorf erfolgte im Jahr 2012.

Im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 sind keine Aussagen für das Plangebiet getroffen worden [20]. Das Plangebiet liegt in keiner Umweltzone, in der nur entsprechend gekennzeichnet schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen. Im Kapitel C 2.4.2 wird ausgeführt, dass das Gebiet südlich des Riebeckplatzes, der B 80 und der Delitzscher Straße unter dem Gesichtspunkt der Luftbelastung betrachtet wurde. Messergebnisse und Modellrechnungen zeigen, dass in diesem Bereich keine NO₂-Grenzwertüberschreitungen vorliegen oder zu erwarten sind.

4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Halle (Saale) von 2007 ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB [6]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale) 2025 „ISEK Halle 2025“ beschlossen. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in

¹ VFS = Verbindungsfunktionsstufe nach RIN-08

seiner öffentlichen Sitzung am 28. September 2016 den Entwurf des ISEK Halle 2025 bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/01733).

Die öffentliche Beteiligung fand im Zeitraum vom 20. Oktober 2016 bis zum 25. November 2016 statt. Nach Abwägung sowie ggf. Einarbeitung der gegebenen Hinweise und Änderungsvorschläge in die abschließende Fassung des ISEK Halle 2025 soll dieses im Sommer 2017 durch den Stadtrat beschlossen werden.

Ein gesamtstädtisches Leitbild im ISEK ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Angebote.

Auch die Zielstellung zur Erhöhung der Wohneigentumsquote durch aktive kommunale Baupolitik und neue Angebotssegmente ist im Fachbeitrag Wohnen des ISEKs verankert. Es ist festzustellen, dass eine Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen in dafür bisher nicht vorgesehenen Bereichen besteht. Es stellt sich somit, auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereichs, die Frage, wie viel Wohnbaufläche künftig (Zeitraum bis 2030) benötigt wird und planerisch ausgewiesen werden muss.

Die Beantwortung dieser Frage ist ein wesentlicher Teil einer strategischen Wohnbauflächenentwicklung, die eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung ist. Diese muss auf die Rahmenbedingungen einer voraussichtlich stabilen Bevölkerungsentwicklung, wie sie mit der aktuellen Bevölkerungsprognose für die Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2014 abgeschätzt wurde, ausgerichtet werden.

Dabei müssen eine Reihe wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Anforderungen bzw. Ziele beachtet werden, um quantitativ ausreichende und qualitativ nachfragegerechte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt hat parallel zur Erarbeitung des ISEK Halle 2025 ein Gutachten in Auftrag gegeben („Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Halle (Saale)“), das unter Berücksichtigung dieser Aspekte eine Bewertung und Bilanzierung der Wohnbauflächen durchgeführt hat. Notwendig war eine an der potenziellen Nachfrage orientierte Vorgehensweise, die nach Marktsegmenten und Wohntrends auch in qualitativer Hinsicht differenziert und die in Frage kommenden Standorte entsprechend bewertet und kategorisiert, um auf dieser Basis entsprechende Mengengerüste benennen zu können.

Das im Entwurf vorliegende Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis [7]:

„Bei qualitativer Betrachtung nach Marktsegmenten zeigt sich, dass im unteren Marktsegment das Flächenpotenzial etwas höher ist als benötigt. Hier können einige weniger geeignete Flächen aus der langfristigen Flächennutzungsplanung herausgenommen werden, z. B. anteilig bisher nicht durch Bebauungspläne untersetzte FNP-Wohnbauflächen. Im oberen Marktsegment für Einfamilienhäuser stimmen Nachfrage und Potenzial fast überein (leichtes Angebotsdefizit), allerdings nur unter der Voraussetzung, dass auch Potenzialflächen, die bisher nicht für den Wohnungsbau vorgesehen sind, zeitnah zu Wohnbauflächen umgenutzt werden können. Die planerische Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Wohnbauflächen, die bisher nicht im FNP als Wohnbauflächen gesichert sind, muss bereits mittelfristig betrieben werden. Grundstücksknappheit soll vermieden werden.“

Es gibt demnach in zentraleren, mittleren bis höherwertigen Lagen und im oberen Preissegment eine Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die durch das bisherige Angebot nicht gedeckt werden kann. Zu den bevorzugten Lagen gehören u. a. auch Grundstücke in integrierter Lage, also mit einer guten ÖPNV-Anbindung, einem gewachsenen Wohnumfeld sowie vorhandenen sozialen Infrastrukturen und nah gelegenen Erholungsmöglichkeiten.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten ist in der Leitbild-Strategie als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert.

Mit dem Planungsziel, am Standort des ehemaligen Schulgartens Wohnbauflächen zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke in guter Lage bereitzustellen, wird den Empfehlungen des Gutachtens und der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach attraktiven, gut erschlossenen und innenstadtnahen Wohnstandorten im Stadtgebiet von Halle (Saale) entsprochen. In der zum Entwurf des ISEK zugehörigen Karte III - 3 Teilraum Hallescher Osten wird das Plangebiet als weitere Wohnbauflächenentwicklung dargestellt.

Die Nutzung einer Brachfläche im Stadtgebiet entspricht u. a. auch dem im § 1 a BauGB definiertem Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Die Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben und befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Größe, der Lage im rückwärtigen Bereich sowie der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 148 planungsrechtlich als so genannter Außenbereich im Innenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung mit der Umgebung unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB somit Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Westlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.2, 1. Änderung „Halle-Büschdorf Delitzscher Straße/ Günter-Maye-Straße“ zwischen der Delitzscher Straße und Friedhofstraße an das Plangebiet. In dem Bebauungsplan Nr. 8.2 sind im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete im Westen und Süden des Plangebietes sowie ein Mischgebiet entlang der Delitzscher Straße festgesetzt.

Sonstige Planungen und Satzungen liegen nicht vor.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die umgebende Wohnbebauung und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (vgl. hierzu Pkt. 5.2).

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Büschdorf und umfasst die Flurstücke 2419, 236/ 65, 237/ 8, 2451, 236/ 59 und 433/236.

Das Flurstück 433/236 wurde neu vermessen. Es liegt keine aktualisierte Kartengrundlage vor. Das Flurstück 433/236 wird in die Flurstücke 2670 mit 24 m² und 2671 mit 355 m² geteilt. Das Flurstück 2670 gehört zur Verkehrsanlage der Delitzscher Straße (Fußweg) und wird der Stadt Halle (Saale) zugeordnet. Das Flurstück 2671 bleibt im Privateigentum. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planinhalte des Bebauungsplanes.

Zum jetzigen Zeitpunkt steht für die Flurstücke 2419, 236/ 65, 237/ 8 und 2451 der Flur 1 in der Gemarkung Büschdorf die Stadt Halle (Saale) als Eigentümer im Grundbuch. Ein Investor hat einen Optionsvertrag bis zum 31.12.2019 mit der Stadt Halle (Saale) abgeschlossen. Die Optionsfrist ist an die Rechtskraft des Bebauungsplans und die Berichtigung des FNP gebunden.

5.2 Vorhandene Nutzung, Bebauung und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet wurde bis 2001 als ökologisches Schulzentrum genutzt. Nach Aufgabe der Schulgartennutzung liegen die Flächen brach und wurde der natürlichen Sukzession überlassen.

Umgeben ist das Plangebiet von einer gemischten Wohnbebauungsstruktur. Westlich des Plangebietes befinden sich mehrgeschossige Wohnkomplexe. Im Ringelnatterweg wurden in den 1990er Jahren Doppelhäuser gebaut. Entlang der Delitzscher Straße grenzen Einfamilienhäuser sowie alte Hofstrukturen mit Scheunen an das Plangebiet. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Mauer als Einfriedung für die Grundstücke, die an der Delitzscher Straße liegen. In der Käthe-Kollwitz-Straße befinden sich Reihenhäuser und im rückwärtigen Bereich die dazugehörigen Nebengebäude, die direkt an das Plangebiet grenzen sowie kleinere Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Geschossen.

Die nächstgelegene Einrichtung einer sozialen Infrastruktur ist die Grundschule „Büschdorf“ in der Käthe-Kollwitz-Straße in ca. 200 m Entfernung. Weitere soziale Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen Reideburg und Freimfelde. Östlich des Plangebietes in der Käthe-Kollwitz-Straße gibt es die evangelische Kirche St. Nikolaus, die zum Pfarrbereich Lochau gehört. Die Kirche ist ein Baudenkmal.

Westlich des Ringelnatter-/Kreuzotterweges befindet sich ein Spielplatz, der laut Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) als öffentlicher Quartiersspielplatz für die Altersgruppe 0-12 Jahre ausgewiesen ist und auch zukünftig Bestand haben soll [8]. Nach Prüfung der aktuellen Kinderzahlen und unter Berücksichtigung der Entwicklungsprognose (Zuzügen von Familien mit Kindern und Ausweisung neuer Wohngebiete) ist für das Stadtgebiet Büschdorf mit steigenden Kinderzahlen zu rechnen. Daher plant die Stadt Halle (Saale) entlang des Grünzuges, der sich von der Delitzscher Straße bis zum Hufeisensee erstreckt, einen neuen Quartiersspielplatz. Damit soll u.a. der wachsende Spielflächenbedarf innerhalb des Stadtteils Büschdorfs abgedeckt werden. Es war geplant, den Spielplatz am Ringelnatter-/Kreuzotterweg nach Realisierung des Quartiersspielplatzes aufzugeben. Es ist allerdings für das neue Wohngebiet ein Spielplatzangebot für Kinder der Altersgruppe 0 -12 Jahre vorzusehen. Aus diesem Grund soll die Spielfläche am Ringelnatter-/Kreuzotterweg erhalten bleiben und aufgewertet werden. Die erforderliche Ausstattung mit Spielgeräten wird in dem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadt Halle (Saale) geregelt.

Die vorliegende Planung wurde im Familienverträglichkeitsjourfixe der Stadt Halle (Saale) am 04.05.2016 vorgestellt. Das Vorhaben wird grundsätzlich als familienfreundlich bewertet. Der Forderung für die Familien mit Kindern ein Angebot einer Spielfläche in der Nähe zum Wohngebiet wird nachgekommen, indem der Spielplatz am Kreuzotterweg erhalten bleibt.

Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) ausgewiesene Nahversorgungszentrum Büschdorf -„Büschdorfer Mitte“- in der Delitzscher Straße ist fußläufig in ca. 800 m zu erreichen [9].

Der Friedhof Büschdorf in der Friedhofstraße 20 befindet sich südwestlich des Plangebietes.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Delitzscher Straße und westlich der Käthe-Kollwitz-Straße. Eine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Delitzscher Straße besteht nicht. Die Wohnhäuser der Nr. 14 a-g werden von der Käthe-Kollwitz-Straße über einen asphaltierten Weg erschlossen.

Über die Käthe-Kollwitz-Straße ist die Delitzscher Straße zu erreichen, die in Richtung Westen in das Stadtzentrum und in Richtung Osten in den Stadtteil Reideburg und zur Anschlussstelle Halle-Ost der A 14 führt.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes kann nur über die Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen. Die Käthe-Kollwitz-Straße führt in Richtung Süden in die Stadtteile Kanena und Bruckdorf.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Die Delitzscher Straße ist als stadtteilverbindende Radroute Reideburg-Stadtzentrum sowie als touristische Rad- und Freizeitroute entsprechend der gültigen Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) vom 30.10.2013 ausgewiesen [10]. Gesonderte Radverkehrsanlagen sind in der Delitzscher Straße vorhanden.

Der Radverkehr in der Käthe-Kollwitz-Straße wird direkt auf der Fahrbahn geführt. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Fuß- und Radwege.

Fußläufig ist das Plangebiet über einen beidseitigen Fußweg in der Käthe-Kollwitz-Straße erreichbar. Eine gesicherte Querungsstelle mittels eines bestehenden Fußgängerüberweges ist südlich der Zufahrt zum Plangebiet in der Käthe-Kollwitz-Straße vorhanden.

Im Wohngebiet Kreuzotter-/Ringelnatterweg bestehen Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Fußwege, die zum Hufeisensee und Friedhof Büschdorf führen.

Es besteht somit Anschluss an die benachbarten Stadtteile.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine ausgewiesenen Parkplätze. Im Bereich der Zufahrt Käthe-Kollwitz-Straße werden die versiegelten Flächen vereinzelt zum Parken genutzt.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Straßenbahnhaltestelle Käthe-Kollwitz-Straße in ca. 300 m Entfernung. Dort fährt die Straßenbahnlinie 7 stadteinwärts in Richtung Hauptbahnhof-Stadtzentrum-Kröllwitz und stadtauswärts zur Endhaltestelle Büschdorf. Von dort besteht eine Busverbindung (Linie 27) in Richtung Reideburg.

In der Käthe-Kollwitz-Straße fährt von der Bushaltestelle Ortslage Büschdorf die Buslinie 31 in Richtung Büschdorf und in Richtung Franz-Maye-Straße - S-Bahnhof Halle-Messe - Einkaufspark Bruckdorf.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Die medienseitige Erschließung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen. Anschlusspunkte bestehen in der Delitzscher Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und im Kreuzotterweg.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen von der Käthe-Kollwitz-Straße aus, die der Ver- und Entsorgung der Wohnhäuser der Nr. 14 a-g dienen. Die Versorgung der angrenzenden Wohnhäuser ist weiterhin zu gewährleisten.

Trink- und Löschwasser

In der Käthe-Kollwitz-Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung TW 100 GGG und nördlich des Ringelnatterwegs verläuft eine Trinkwasserleitung 180 x 16,4 PE. An beide Leitungen kann das Plangebiet angebunden werden. Eine Löschwasserbereitstellung kann somit ebenfalls gewährleistet werden.

Schmutzwasser

Über den Mischwasserkanal DN 500, der bereits innerhalb des Flurstückes 433/ 236 liegt, kann das anfallende Schmutz- und Regenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal Ei 600/ 900 in der Delitzscher Straße geführt werden.

Regenwasser

Eine Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Regenwassers kann aus hydraulischen Gründen nur gedrosselt in die bestehenden Leitungen in der Delitzscher Straße erfolgen.

Energieversorgung

Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich nicht im Plangebiet.

In der Delitzscher Straße, der Käthe-Kollwitz-Straße sowie im Kreuzotterweg und Ringelnatterweg befinden sich Gasniederdruckleitungen (DN 150) der Energieversorgung Halle Netz GmbH (EVH Netz Halle GmbH), an die angeschlossen werden kann. Im Bereich der rückwärtigen Zufahrt zu den Häusern der Käthe-Kollwitz-Straße 14 a bis 14 g befindet sich eine Gasleitung DN 50, die die Versorgung der Häuser sichert.

Im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße und Delitzscher Straße sowie im Kreuzotterweg und Ringelnatterweg befinden sich Niederspannungsleitungen der EVH Netz Halle GmbH, an die angeschlossen werden kann. Im Bereich der rückwärtigen Zufahrt zu den Häusern der Käthe-Kollwitz-Straße 14 a bis 14 g befindet sich eine Niederspannungsleitung, die die Versorgung der Häuser sichert.

Straßen- bzw. Wegbeleuchtungen befinden sich nicht im Plangebiet. Angrenzend an das Plangebiet liegen Leitungen für die Straßenbeleuchtung in der Delitzscher Straße, der Käthe-Kollwitz-Straße sowie im Kreuzotter- und Ringelnatterweg, an denen das neue Plangebiet angeschlossen werden kann.

Telekommunikation

Im Plangebiet selber befindet sich im Bereich der rückwärtigen Zufahrt zu den Häusern der Käthe-Kollwitz-Straße 14 a bis 14 g eine Telekommunikationsleitung. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an den angrenzenden Leitungsbeständen in der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße.

5.5 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist die Stadt Halle (Saale) dem Östlichen Harzvorland zuzuordnen und liegt in den südlichen Bereichen des Mitteldeutschen Lößgürtels. Das gesamte Bearbeitungsgebiet ist Teil der Stadtlandschaft und gehört zum Landschaftstyp der sandlößbestimmten Ebenen und Platten.

5.5.2 Pflanzen

Der Geltungsbereich ist größtenteils unversiegelt und weist geschlossene Vegetationsflächen auf. Insgesamt liegen die Flächen brach. Nach Aufgabe der Schulgartennutzung haben sich insbesondere Gehölz- und Baumstrukturen entwickelt. Diese setzen sich aus einem umfangreichen Altbaumbestand (überwiegend Pappeln) und Heckenstrukturen zusammen, die mit grasbestandene Flächen durchsetzt sind.

Der Gehölzbestand stellt sich wie folgt dar: Auf der Fläche befinden sich Kiefern, Lärchen und Obstgehölze, die im Zuge der Schulgartennutzung gepflanzt wurden. Mit Nutzungsaufgabe ist die Fläche brachgefallen und es sind weitere Laubgehölze aufgekommen. Der

Gehölzbewuchs ist jedoch nur streifenförmig ausgebildet. Am Westrand des Plangebietes steht eine Kiefernreihe als Einzelreihenpflanzung mit einer Nachverdichtung an der Südwestecke mit 8 Kiefern. Im Mittelbereich des Plangebietes sind zwei gepflanzte Pappelreihen vorhanden. Diese Pappeln haben ihren Lebenshorizont bereits überschritten, so dass die Reihen durch Ausfälle bereits lückig sind. Darunter aufkommende Gehölze vermitteln noch keinen Waldcharakter. Im Nordteil sind Obstbäume vorhanden, unter denen sich durch Sukzession Jungbäume entwickeln (z.B. auch wenige Eichen). Diese Struktur umfasst eine Fläche von weniger als 1.000 m². Im Ostteil geht der mittlere plantagenartige Pappelstreifen in ein Gehölz über, das mit Nadelgehölzen durchsetzt ist. Diese Struktur umfasst ca. 2.500 m².

Zwischen den Gehölzstrukturen weisen die grasbestandenen Flächen nur einen sehr geringen Gehölzbestand auf, so dass sie nicht den Baumbeständen zugeordnet werden können.

Durch die untere Forstbehörde bzw. das Landeszentrum Wald werden im Rahmen der jeweiligen Stellungnahmen zum Entwurf die vorhandenen Gehölzstrukturen teilweise als Flächen mit einem waldartigen Charakter eingestuft. Der Waldbegriff kann jedoch nicht für die Gesamtfläche und auch nicht für alle mit Gehölzen bestandenen Flächen angewendet werden. Diese Einschätzung ist auf die Größe der Einzelstrukturen, die historische Entwicklung sowie den hohen Anteil unbestockter Flächen zurückzuführen. Insgesamt umfassen die als Wald zu bewertenden Teilflächen ca. 5.000 m².

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als potenziell natürliche Vegetation kann auf dem Gelände ein Eichen-Hainbuchenwald erwartet werden, wechselweise je nach lokalen Standortbedingungen in feuchter oder eher armer, thermophiler Ausprägung.

5.5.3 Tiere

Im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) wird das Plangebiet mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften verzeichnet [11]. Allerdings wird der überwiegende Teil des Planungsgebietes mit einem hohen Besatz mit Brutvogelarten der Roten Liste ausgewiesen. Im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße ist ein Fledermausfluggebiet gekennzeichnet.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Artenschutzes nach dem BNatSchG und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind im Rahmen einer Faunistischen Sonderuntersuchung Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Eremit erfasst worden. Die Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Plangebiet wurden nur wenige Bäume ermittelt, die die Mindestanforderungen hinsichtlich der Größe erfüllen (Stammdurchmesser \geq 20 cm BHD). Geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse wurden an ihnen jedoch nicht festgestellt.

Durch die Brutvogelkartierung konnten im Plangebiet 23 Vogelarten dokumentiert werden und davon 16 Arten als Brutvögel eingeordnet sowie 4 Arten als potenzielle Brutvögel eingestuft. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich für den Mäusebussard, der auf einer Baumgruppe im Plangebiet gebrütet hat.

Eine Eignung des Plangebietes für Zauneidechsen ist aufgrund der vorangeschrittenen Sukzession nur im Randbereich gegeben. Es gelang daher auch nur ein Einzelnachweis.

Die durchgeführten Untersuchungen erbrachten keinen Nachweis für ein Vorkommen des Eremiten im Plangebiet.

5.5.4 Klima/ Luft

Gemäß Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale) wird die Fläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion aufgrund der nicht bebauten Flächen beurteilt [12]. Sie stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug dar.

Die Fläche des ehemaligen Schulgartens unterliegt einer mittleren lufthygienischen Langzeitbelastung. Die Luftqualität ist vom Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen im näheren Umfeld beeinflusst.

5.5.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch gibt es weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Gebiet und in dessen Umgebung. Der Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) weist Grundwasser in Tiefen von bis zu 3,00 m aus.

5.5.6 Topographie

Das Gelände weist nur geringe Höhensprünge auf und fällt leicht Richtung Südosten. Das Straßenniveau in der Käthe-Kollwitz-Straße beträgt ca. 95,00 m über Normalhöhennull (NHN). Innerhalb des Geländes sind Geländehöhen zwischen 94,60 über NHN und 95,70 m über NHN vorzufinden.

5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten

Boden/ Baugrund

Im geologischen Untergrund steht saalezeitlicher Geschiebemergel an, welcher im Pleistozän entstanden ist. Der Boden des Geländes besteht aus wechselhaft lagernden Gesteinen.

Der Bereich des Stadtgebietes im engeren Sinne wird von anthropogen stark überprägten bis anthropogen bestimmten Böden bestimmt. Durch die niederschlagsarme, kontinental bestimmte Klimazone konnten sich im Untersuchungsraum Schwarzerde aus Sand und Sandlöß entwickeln.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad ist bis auf die Zufahrtbereiche zu den Wohnhäusern aufgrund der vorherigen Nutzung niedrig.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist folgende Fläche im Archiv der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

- Ehemalige Stadtgärtnerei, Delitzscher Straße

Eine Archivierung der Fläche erfolgt zur Vermeidung der Neuerfassung auf Grund desselben Sachverhaltes gemäß § 9 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002.

Durch Untersuchung festgestellte Schadstoffe (u.a. Lager für Pflanzenschutzmittel) wurden beim Abbruch der Gebäude der ehemaligen Stadtgärtnerei beseitigt.

Die ehemalige Klärgrube am östlichen Rand des Plangebietes wurde ebenfalls zurückgebaut.

Bergbau

Mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten

5.6.1 Schallbelastungen

Von den brach liegenden Flächen gehen keine Schallbelastungen aus. Der überwiegende Planungsbereich ist gemäß Schallimmissionsplan im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) durch Schalleinträge von höchstens bis zu 55 dB(A) nur gering belastet. Die Flächen südlich der Delitzscher Straße haben aufgrund der Verkehrsbelastungen Schalleinträge bis zu 60 dB (A).

Die zur Grundschule „Büschdorf“ dazugehörige Turnhalle wird auch außerhalb der regulären Schul- und Hortzeiten für den Vereinssport genutzt.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig-Halle, in den passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind [13].

5.6.2 Sonstige Belastungen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen.

Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu errichten. Das Wohngebiet soll sich in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Dabei sollen besonders folgende Planungsziele Berücksichtigung finden:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale)
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Lärmschutzes
- Sicherung der Erschließung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass verschiedene Haustypen möglich sind, um ein breites Angebot für die zukünftigen Bewohner zu erhalten. Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen und für freie Berufe nach § 13 BauNVO soll innerhalb des Gebietes ermöglicht werden.

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

Um in Hinblick auf den Klimawandel gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen, sollten vor allem in der späteren Objektplanung entsprechenden Maßnahmen, wie z.B. helle Fassadengestaltung oder Dach- und Fassadenbegrünung Berücksichtigung finden.

Das Allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 2,20 ha.

6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich.

Der Gehölz- und Baumbestand vor allem in den Randbereichen des Plangebietes soll, soweit es die geplante Nutzung zulässt, erhalten werden. Des Weiteren sollen die Freiflächen des Plangebietes so gestaltet werden, dass zusammenhängende und attraktive Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die zukünftigen Bewohner entstehen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sind die vorgenannten Punkte berücksichtigt. Erforderliche Wege sollen in Hinblick auf den Klimawandel und Gewährleistung der Versickerung weitestgehend in teilversiegelter Bauweise gestaltet werden.

Für Fußgänger und Radfahrer sollen Anbindungen nach Norden und Westen geschaffen werden.

6.3 Verkehrliches Zielkonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Ziele verfolgt:

- Erschließung von der Käthe-Kollwitz-Straße
- Sicherung der Erschließung der angrenzenden Anlieger in der Käthe-Kollwitz-Straße
- Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen mit entsprechenden Ausbaustandard (Grundlage Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen)
- Berücksichtigung der Erreichbarkeit des Gebietes im Havariefall

- Vernetzung des Planbereichs mit den angrenzenden Wohngebieten durch gemeinsame Fuß- und Radwege
- Schaffung von Stellplätzen im Wohngebiet für Besucher

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Osten von der Käthe-Kollwitz-Straße und im Norden von der Delitzscher Straße tangiert. Eine Erschließung von der Delitzscher Straße ist aus verkehrsrechtlichen Belangen nicht möglich. Daher wird das Plangebiet an die Käthe-Kollwitz-Straße und somit an das übergeordnete städtische Straßennetz der Stadt Halle (Saale) angeschlossen.

Ziel ist es, ein verkehrsberuhigtes Erschließungsnetz zu erhalten, das einen Zweirichtungsverkehr gewährleistet und das Begegnen eines Pkws/Fußgängers oder Pkws/Müllfahrzeugs zulässt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die Bewohner und deren Besucher verursacht. Der entstehende Verkehr ist damit nur gebietsbezogen und unattraktiv für gebietsfremden Durchgangsverkehr. Somit können die Straßenbreiten reduziert werden und die damit verbundenen Unterhaltungskosten für die Straßen minimiert werden.

Nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) kann in den beiden gewählten Straßenquerschnitten 6,60 m und 8,80 m die zu erwartende Verkehrsmenge sicher abgewickelt werden. Weitere Ausführungen sind unter Pkt. 7.3 formuliert.

Die Erschließung der angrenzenden Anlieger der Käthe-Kollwitz-Straße 14 a-g ist mit der Festsetzung der Verkehrsfläche bis zum Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 14 g gesichert.

Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Erschließungsflächen und Besucherparkplätze für das Wohngebiet gesichert.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes umfassen insgesamt ca. 0,40 ha.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Straßenbahn- und Buslinie außerhalb des Plangebietes gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit ist sicherzustellen. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

6.3.3 Fußgänger und Radverkehr

Um die Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, werden Wegeverbindungen in die benachbarten Wohngebiete geplant. Damit sind fußläufige Ziele wie z.B. der Hufeisensee, die Straßenbahnhaltestelle und Grundschule „Büschdorf“ sowohl für die Bewohner des neuen Wohngebietes als auch für Bewohner in den vorhandenen Gebieten besser erreichbar.

Eine Wegebeziehung wird in das westliche Wohngebiet am Ringelnatter-/Kreuzotterweg vorgesehen, um den Spielplatz und das Nahversorgungszentrum Büschdorf auf kurzem Wege zu erreichen. In Richtung Norden zur Delitzscher Straße ist eine weitere fußläufige Wegeverbindung sicherzustellen. Die Wege sind gemeinsam von Fußgängern und Radfahrern zu benutzen. Die Wege können als teilversiegelte Flächen gestaltet werden.

Zur sicheren Verkehrsführung von der Käthe-Kollwitz-Straße in das neue Wohngebiet ist ein Gehweg sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes werden die Fußgänger und Radfahrer auf der festgesetzten verkehrsberuhigten Verkehrsfläche geführt.

Alle neu zu errichteten Gehwege sind gemäß DIN 18040-3 barrierefrei auszubilden, um mobilitätsbeeinträchtigten Personen eine Teilhabe am öffentlichen Leben zu ermöglichen.

6.3.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnhäuser sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 28.09.2016 jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen. Es wird ein Gebiet geplant, das ausschließlich mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut werden kann. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass eine große Zahl der Haushalte nicht nur einen PKW hat. Nach den Richtzahlen zur Satzung der Stadt Halle (Saale) 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 nicht. Daher wird ein Abstand von min. 6,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/ Stellplatz festgesetzt. Dies lässt das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges auf dem Grundstück zu.

Des Weiteren sind im Bereich der Verkehrsfläche feste Stellplätze für Besucher vorzuhalten. Für Einfamilienhausgebiete sind dafür ca. 20 - 30 % der Zahl der Wohneinheiten eine übliche Größenordnung. Bei ca. 40 geplanten Wohnhäusern werden zwei Standorte mit jeweils vier Stellplätzen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Für die Einsatzfahrzeuge sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Mit der Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordneten Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung einer innerstädtischen Brache
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion als Oberzentrum
- Nutzung der vorhandenen ÖPNV-Anbindungen
- Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung als Vorrang vor Außenentwicklung

Das ISEK Halle 2025 ist ein gesamtstädtisches, integriertes Konzept, das die „Eckpfeiler“ für die Entwicklung der Stadt Halle (Saale) bis zum Jahr 2025 und zum Teil darüber hinaus setzen soll. Als positive Vision der mittel- und langfristigen Stadtentwicklung definiert es räumliche und inhaltliche Schwerpunkte vor dem Hintergrund der aktuellen und künftigen demografischen Entwicklung. Das ISEK bildet die räumlich relevanten Fachplanungen der Stadt in ihren Grundaussagen ab und integriert sie zu einer einheitlichen, kommunalen Handlungsstrategie. Damit ist das ISEK Voraussetzung für weiterführende sektorale Planungen sowie künftige Konzepte in der Stadt Halle (Saale).

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Halle 2025 fand eine Auseinandersetzung mit der Darstellung und Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes statt. Nähere Ausführungen dazu sind unter Pkt. 4.2.4 dieser Begründung zu finden. Das ISEK Halle 2025 dient auch als Grundlage für die geplante Neuaufstellung des FNP als zweite bedeutsame integrierte Gesamtplanung der Stadt Halle und vorbereitende Bauleitplanung.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird das Plangebiet in dem Entwurf des ISEK Halle 2025 als weitere Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung dargestellt.

Damit steht das beabsichtigte Planungsziel, an dem Standort des ehemaligen Schulgartens Wohnbauflächen zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke in guter Lage bereitzustellen, im Einklang mit der Planung auf übergeordneter Ebene.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im FNP der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor. Die Neuaufstellung des FNP ist geplant. Ein Bedarf an weiteren Dauerkleingärten wird vor dem Hintergrund des Leerstandes von Kleingartenparzellen im Stadtgebiet nicht gesehen.

Alternative Standorte für die zeitnahe Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des Stadtteils und damit Abdeckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken standen nicht zur Verfügung. Potenzielle Flächen werden bereits entwickelt (Heide-Süd, ehemalige Kaserne Lettin). Für andere Flächen sind aufgrund ihrer vorherigen Nutzung (z.B. Gewerbe) und ihrer Größe vollumfänglichere Planverfahren durchzuführen und stehen somit nicht zeitnah zur Verfügung.

Die Nutzung einer Brachfläche im Stadtgebiet entspricht dem u. a. im § 1a BauGB definierten Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Ein Bedarf an einer gewerblichen Nutzung besteht für das Plangebiet nicht. Eine gewerbliche Nutzung des Standortes scheidet auch aufgrund der sensiblen benachbarten Wohnnutzung aus. Eine nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls keine Alternative, da die Fläche zu klein ist und von Wohnbebauung umgeben ist.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder die weitere natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet aufgrund der Insellage des Plangebietes im bebauten Stadtgebiet nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen zu vernetzen ist. In der Nähe des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ werden zudem größere zusammenhängende Wald- und Grünflächen gesichert, die nicht bebaut werden dürfen und eine höhere Wertigkeit in ihrer Funktion für die Umwelt und das Klima besitzen.

Weitere gesamtstädtische Aspekte, die für die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet heranzuziehen sind, werden unter Pkt. 6.4.1 erläutert. Die vom Gebiet derzeit ausgehenden klimameliorativen Wirkungen können auch bei Entwicklung eines Wohngebietes überwiegend erhalten werden. Unter diesem Aspekt überwiegt der ökologische Wert dieser Nachverdichtungsfläche nicht den eines künftigen Wohnstandortes.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls sowohl aus erschließungstechnischen als auch konzeptionellen Gründen aus. In der näheren Umgebung befindet sich das im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) ausgewiesene Nahversorgungszentrum „Büschdorfer Mitte“ entlang der Delitzscher Straße.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen

begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

Damit die Festsetzung der einzelnen Baugebiete, die durch Verkehrsflächen räumlich getrennt sind, eindeutig zugeordnet werden können, wird das Plangebiet in Teilgebiete (TG) gegliedert.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 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 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

TF 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet Einfamilien- oder Doppelhäuser zu errichten und aus der umgebenden Wohnbebauung ab. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. Vor allem Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sollen in der Wohnnutzung integrierbar sein.

Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und der geplanten Nutzung erfolgen weitere textliche Festsetzungen (TF) zur Feinsteuerung des Baugebietes:

TF 1.2 In allen WA-Teilgebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Der Ausschluss von Läden und Discountern erfolgt auch zum Schutz des nahe gelegenen Nahversorgungszentrums „Büschdorfer Mitte“ an der Delitzscher Straße westlich des Plangebietes. Da das Plangebiet in dessen Einzugsbereich liegt, ist die verbrauchernahe Versorgung der zukünftigen Bewohner gesichert. Des Weiteren ist das Plangebiet für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen auch aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließung nicht geeignet.

TF 1.3 In allen WA-Teilgebieten sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Das zukünftige Plangebiet ist zu klein, um die vom Ausschluss genannten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO unterzubringen. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Durch den hohen Flächenverbrauch und das mit den Nutzungen verbundene höhere Verkehrsaufkommen steht es zudem dem Planungsziel, ein ruhiges Wohngebiet zu schaffen, entgegen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Für das Baugebiet wird eine aufgelockerte Baustruktur angestrebt, die sich in die bestehende Wohnbebauung einbinden soll. Es wird von einer Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern ausgegangen, die in der Regel eine überbaute Fläche mit Terrassen zwischen 100 und 180 m² besitzen. Für das Baugebiet mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen von ca. 500 – 600 m² wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht so einerseits verschiedene Haustypen einschließlich Terrassen und begrenzt andererseits den Versiegelungsgrad auf die erforderliche Größenordnung. Zudem soll mit der gewählten Struktur ein harmonischer Übergang zwischen der Doppelhausbebauung im Süden, dem mehrgeschossigen Wohnkomplex im Westen und der Reihenhausbebauung in der Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen.

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 einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,6. Dies entspricht auch der Überbauung in der Umgebung.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 und 16 BauNVO

Um ein städtebaulich verträgliches Einfügen des geplanten Wohngebietes in die bestehende Umgebung sicher zu stellen, erfolgen die Festsetzungen der zulässigen Höhen der Wohnhäuser aus einer Kombination der max. Anzahl der Vollgeschosse und der Angabe der maximalen Höhe der Oberkante von den baulichen Anlagen mittels Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Das vorhandene Geländeniveau liegt in der Käthe-Kollwitz-Straße bei 95,01 m über Normalhöhennull (NHN), in der Delitzscher Straße bei ca. 95,30 m über NHN und innerhalb des Plangebietes zwischen 95,00 m und 95,70 m über NHN.

TF 2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen bildet die vorhandene mittlere Geländehöhe über NHN. Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

Mit dieser Festsetzung erfolgt unter Bezug auf die vorhandene Geländehöhe eine verträgliche Einordnung in die Bestandssituation. In der Planzeichnung ist die Wiedergabe der topographischen Gegebenheiten (Angabe Höhenpunkte) ausreichend vorhanden. Negative Beeinträchtigungen durch extreme Aufschüttungen oder Abgrabungen zu den Nachbargrundstücken und Schwierigkeiten bei der Anpassung der Höhen der einzelnen Baugrundstücke sollen untereinander damit vermieden werden.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen wird auf 106,50 m über NHN festgesetzt. Damit sind eine Firsthöhe der zukünftigen Wohnhäuser von bis zu 11,50 m und eine Vielzahl

von Haustypen möglich. Die Höhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Westlich des Plangebietes gibt es den mehrgeschossigen Wohnkomplex mit einer Höhe von ca. 13,00 m - 14,00 m und die Doppelhausbebauung im Süden liegt bei ca. 9,00 m - 10,00 m.

Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Plangebiet wird als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 28.09.2016, wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinausgehen. Sie sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO wird daher die textliche Festsetzung TF 2.2 getroffen:

TF 2.2 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung in allen WA-Teilgebieten überschritten werden.

7.2.3 Bauweise

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern für das Wohngebiet festgesetzt, um sowohl eine aufgelockerte Bebauung als auch die Eingliederung des neuen Baugebietes in die Umgebung gewährleisten zu können.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Ziel ist es eine geordnete Baustruktur vorzugeben, in der ein breites Spektrum an Wohnhäusern für die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner möglich ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden so angelegt, dass die Freiflächen einen zusammenhängenden Bereich mehrerer benachbarter Grundstücke ergeben. Zudem soll eine gute Belichtung der Grundstücke gewährleistet werden und die Privatgärten sollen vorwiegend im Süden bzw. Westen liegen.

Die Baufeldtiefen variieren von 13,00 m bis 17,00 m. Insgesamt wird damit ein Rahmen gegeben, der genug Flexibilität für die zukünftige Hausarchitektur bzw. Haustypen gibt und zugleich ein geordnetes Straßenbild ohne extreme Vor- und Rücksprünge der Baufluchten sowie einen harmonischen Übergang zur Nachbarschaft sichert.

Die überwiegenden Baufelder sind mit einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie so ausgerichtet, dass die Eingänge und Zufahrten der Wohnhäuser zur Erschließungsstraße liegen und im rückwärtigen Bereich ausreichend Freifläche zur Verfügung steht. Damit entstehen auch zusammenhängende Vorgartenbereiche entlang der Straße.

Das Baufeld südlich und westlich der Grundschule „Büschdorf“ hat einen Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, um den Bewohner die Möglichkeit zu geben, einen Süd- bzw. Westgarten zu errichten.

Aufgrund der Lage der Erschließungsstraße sind die Zufahrten zu den Grundstücken vorgegeben, so dass eine völlig ungeordnete Baustruktur innerhalb der Baufelder vermieden wird. Des Weiteren werden die Zulässigkeit von Garagen und Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt präzisiert:

TF 3.1 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen in einer Tiefe von bis zu 6,00 m ab der als Zufahrt genutzten Straße nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt aus verkehrsorganisatorischen und Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Auf dem Grundstück kann dadurch ein Pkw in der Zufahrt zur Garage abgestellt sowie die Erschließungsfläche reduziert werden.

TF 3.2 In allen WA-Teilgebieten ist eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Außentreppe zulässig.

TF 3.3 In allen WA-Teilgebieten dürfen nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen in einer Breite bis zu 6,00 m und einer Tiefe bis zu 3,00 m überschreiten.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan für das Vortreten von Gebäudeteilen bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Die Baufelder mit einer Tiefe von bis zu 17,00 m lassen bereits eine ausreichende Flexibilität für die Haustypen zu. Zusätzlich soll mit dieser Festsetzung die Möglichkeit gegeben werden, die Gestaltung des Baukörpers mit sogenannten untergeordneten Bauteilen sowie die optimale Belichtung von Terrassen zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird die Überbaubarkeit des zukünftigen Baugrundstückes begrenzt.

7.2.5 Nebenanlagen

Rechtsgrundlage folgender Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO.

TF 3.4 Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der WA-Teilgebiete nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 10,00 m² Grundfläche je Baugrundstück aufweisen.

Die Beschränkung der Fläche aller in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten baulichen Nebenanlagen auf 10,00 m² für das jeweilige Baugrundstück erfolgt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit zusammenhängende private Freiflächen verbleiben.

Die abschließende Lage und Erforderlichkeit von der zur Versorgung dienenden Nebenanlagen kann mit der Aufstellung einer Angebotsplanung nicht erfolgen, daher sind die Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches zuzulassen. Die Leitungen und auch die Versorgungsanlagen können nach Umsetzung der Planung Veränderungen unterliegen, die eine Verlegung oder dergleichen erforderlich macht, so dass eine Festlegung der technischen Nebenanlagen auf einen bestimmten Bereich nicht dienlich ist.

Weiterhin werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Bereiche wo keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind, mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Damit soll u.a. die Anfahrbarkeit von zwei Seiten bei Eckgrundstücken sowie

die Erzeugung von Gefahrenstellen im Kurvenbereich und bei Grundstückszufahrten im Gehwegbereich vermieden werden.

7.3 Verkehrserschließung

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Verkehrskonzept, wie es in Pkt. 6.3 dieser Begründung dargelegt ist.

7.3.1 Äußere Erschließung

Die Zufahrt zu dem geplanten Gebiet erfolgt über die Käthe-Kollwitz-Straße. Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentlich gewidmete Straße.

7.3.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über eine ringförmige Straße, die als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan sichern die verkehrliche als auch die stadtechnische Erschließung des Plangebietes.

Es wird auf die Unterscheidung zwischen privater oder öffentlicher Verkehrsfläche aus folgenden Gründen im Bebauungsplan verzichtet:

Die Kategorisierung des Erschließungsnetzes entzieht sich weitestgehend der Festsetzungsfähigkeit im Bebauungsplan. Notwendig ist stattdessen vorab eine dingliche, d. h. grundbuchliche vertragliche Sicherung. In Vorbereitung der Umsetzung der beabsichtigten Planung wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die darin zu treffenden Vereinbarungen zur Umsetzung der Planung (z. B. zur Querschnittsgestaltung und dgl.) sollen auf Grundlage der vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmenden grundbuchlichen Sicherung und vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Investor erfolgen.

Die Zufahrt in das Wohngebiet wird auch aufgrund der Sicherung der Erschließung für die angrenzenden Anlieger (Käthe-Kollwitz-Straße 14 a-g) als Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,80 m festgesetzt. Innerhalb der Straßenbreite kann eine Fahrbahn von 5,50 m, ein einseitiger Gehweg von 2,30 m und die beidseitigen erforderlichen Sicherheitsstreifen von jeweils 0,50 m eingeordnet werden. Mit der Festsetzung ist die sichere Verkehrsführung in das Wohngebiet und zur Käthe-Kollwitz-Straße gewährleistet. Die Verkehrsfläche wird im südöstlichen Bereich auf 6,00 m reduziert, um die Erschließung des Grundstückes Käthe-Kollwitz-Straße 14 g ausreichend zu sichern. Als Bemessungsfahrzeug für die Ein- und Ausfahrt von bzw. zur Käthe-Kollwitz-Straße wurde das dreiachsige Müllfahrzeug als Grundlage genommen. Die weitere Ausführungsplanung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die Bewohner und deren Besucher verursacht. Der entstehende Verkehr ist damit nur gebietsbezogen und unattraktiv für gebietsfremden Durchgangsverkehr. Bei einer Annahme von 2 Fahrzeugen je Grundstück ergibt sich nur geringer gebietsinterner Verkehr, der als unproblematisch eingeschätzt werden kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Mischverkehrsflächen, die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Damit steht allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenraum zur Verfügung und es wird dabei das Ziel der Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsdämpfung verfolgt. Der Fahrbahnquerschnitt wird auf eine Breite von 6,60 m vermindert. Damit ist der Begegnungsfall PKW/ PKW gewährleistet. Die festgesetzte Breite ist auch unter dem Aspekt der Kostenminimierung ausreichend.

Die Detaillierung des Ausbaus der Erschließungsstraßen bleibt der weiteren Ausführung- und Erschließungsplanung vorbehalten. Im Rahmen der Objektplanung können unter Berücksichtigung der Regelungen des § 125 BauGB die Straßen modifiziert werden. Weitere Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

7.3.3 Geh- und Radwege

Entlang der Käthe-Kollwitz-Straße befindet sich beidseitig ein schmaler Fußweg. Zur sicheren Verkehrsführung in das geplante Wohngebiet ist ein Fußweg innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sicherzustellen. In der festgesetzten Straßenbreite von 8,80 m ist ein Fußweg in einer Breite von 2,30 m möglich (zur Ausführung siehe auch Pkt. 7.3.2).

Zur inneren Erschließung des Wohngebietes wird eine ringförmige Straße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, in denen Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeugverkehr gemeinsam geführt werden.

Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden in das westliche Wohngebiet am Ringelnatter-/Kreuzotterweg und zur Delitzscher Straße vorgesehen. Damit sind fußläufige Ziele wie z.B. der Hufeisensee, das Nahversorgungszentrum „Büschdorfer Mitte“, die Straßenbahnhaltestelle „Käthe-Kollwitz-Straße“ und die Grundschule „Büschdorf“ sowohl für die Bewohner des neuen Wohngebietes als auch für Bewohner in den vorhandenen Gebieten besser erreichbar.

Die Wege sollen von Fahrradfahrern mitbenutzt werden. Die entsprechende Anordnung mit dem Verkehrszeichen gemäß Straßenverkehrsordnung soll im Rahmen der Bauausführung durch die Verkehrsbehörde erfolgen.

In der Regel ist für ein Wohngebiet in der geplanten Größe und bei Gebäude von nicht mehr als 8,00 m Brüstungshöhe kein 2. Rettungsweg erforderlich. Da sich aber westlich der Plangebietsgrenze ein Rettungsweg und eine Aufstellfläche der Feuerwehr befinden, soll die westliche Wegeanbindung im Havariefall auch als 2. Rettungsweg für die Feuerwehr genutzt werden. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft entlang der nördlichen Grenze der zur Delitzscher Straße zugehörige Gehweg, der zu der gesamten Verkehrsanlage der Delitzscher Straße gehört und dementsprechend in der Planzeichnung festgesetzt wird.

Die nördliche Anbindung des Plangebietes an den Fußweg in der Delitzscher Straße wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Die Nutzung des Weges erfolgt hauptsächlich durch die Bewohner des neuen Wohngebietes, daher ist ein Weg in einer Breite von 2,50 m ausreichend.

Die Detaillierung des Ausbaus der Wege bleibt der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung vorbehalten. Im Rahmen der Objektplanung können unter Berücksichtigung der Regelungen des § 125 BauGB die Wege und genaue Lage modifiziert werden.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die zukünftigen Wohnnutzungen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) vollständig auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Es wird ein Abstand von 6,00 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Garage/ Stellplatz festgesetzt. Dies lässt das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges auf dem Grundstück zu.

TF 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen in einer Tiefe von bis zu 6,00 m ab der als Zufahrt genutzten Straße nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt auch aus verkehrsorganisatorischen und Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Auf dem Grundstück kann somit ein zusätzlicher Pkw in der Zufahrt zur Garage abgestellt sowie die Erschließungsfläche reduziert werden.

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich werden 8 Stellplätze innerhalb des Plangebietes mit dem entsprechenden Platzbedarf vorgehalten. Dafür werden innerhalb des Plangebietes zwei Standorte, wo jeweils 4-5 Stellplätze eingeordnet werden können, vorgesehen. Dies entspricht einer für Einfamilienhausgebiete üblichen Größenordnung von ca. 20 - 30 % der Zahl der Wohneinheiten. Die Ausführung obliegt der Erschließungsplanung. In der Planzeichnung werden die zwei Standorte bzw. die Stellplätze ohne Festsetzungscharakter dargestellt.

Weiterhin können nach Bedarf vereinzelt Markierungen für weitere Stellplätze in Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde innerhalb der Verkehrsfläche erfolgen. Dies kann auch aus Gründen der Geschwindigkeitsreduzierung erfolgen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die abschließende Lage der Ein- und Ausfahrten der Wohnbaugrundstücke nicht im Bebauungsplan geregelt wird bzw. detaillierte Regelungen zum Ausbau der Objektplanung vorbehalten bleiben.

Mit den festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind die Zufahrten für die Feuerwehr gegeben. Generell sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Objekt- und Erschließungsplanung vorzusehen und nachzuweisen.

7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kein naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Auch ohne naturschutzbezogenen Ausgleich und Umweltbericht sind die Belange der Umwelt zu berücksichtigen. Um ausreichend grüne Freiräume zu schaffen und den Versiegelungsgrad zu beschränken bzw. zu konzentrieren, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen, dass die Errichtung von Gebäuden nur innerhalb der Baufelder bzw. festgesetzten Baugrenzen möglich ist. Auch Garagen sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1 (vgl. 7.2.4):

TF 3.1 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen in einer Tiefe von bis zu 6,00 m ab der als Zufahrt genutzten Straße nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Somit verbleiben Flächen, die außerhalb dieser Baugrenzen liegen und von der Versiegelung durch Gebäude weitestgehend freigehalten werden. Diese dienen zur Anlage von Privatgärten und der Gestaltung des Straßenraumes. Damit wird zudem eine entsprechende Begrünung des Gebietes gefördert und die klimatische-lufthygienische Ausgleichsfunktion geht gemäß dem Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale), siehe auch Pkt. 5.5.4 nicht verloren.

7.4.1 Grünflächen

Rechtsgrundlage der Festsetzung von Grünflächen ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Grünfläche wird als private Grünfläche als Randbegrünung des geplanten Fuß- und Radweges festgesetzt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Bebauung in der Käthe-Kollwitz-Straße dienen (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

Die Zugänglichkeit der vorhandenen und neuen Leitungen zu Unterhaltungszwecken sind mit den festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet, siehe Pkt. 7.3.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen worden, welche Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden bzw. privat bleiben. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so erfolgt, dass sie den Interessen der Stadt und des Grundstückseigentümers bezüglich der öffentlichen und privaten Erschließung nicht entgegenstehen.

Notwendig ist es, eine dingliche, d. h. grundbuchliche vertragliche Sicherung, die aber nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen kann. In Vorbereitung der Realisierung der beabsichtigten Planung wird ein Erschließungsvertrag auch mit den Ver- und Entsorgern abgeschlossen. Die darin zu treffenden Vereinbarungen zur Umsetzung der Planung sollen auf Grundlage der vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmenden grundbuchlichen Sicherung erfolgen.

7.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch einen Ringschluss zwischen der vorhandenen Hauptleitung DN 100 GGG in der Käthe-Kollwitz-Straße und der vorhandenen Trinkwasserleitung 180x16,4 PE, die nördlich des Ringelnatterwegs verläuft, erfolgen. Zur Gewährleistung der künftigen Trinkwasserversorgung sind neue Anschlüsse innerhalb des Plangebietes erforderlich. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen wird eine Trinkwasserleitungen DN 100 als Ring gelegt, die an die bestehenden Leitungen anbindet. Die weitere Ausführung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung.

Eine Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist mit der Trinkwasserleitung gegeben. Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung für Allgemeine Wohngebiete und mit maximal 3 Geschossen beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch Wohnhäuser i.d.R. eingehalten. Daher sind mindestens 48 m³/h (13,3 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann. Erforderliche Hydranten sind gemäß DIN 3221 bzw. 3222 herzurichten. Der Brandschutznachweis ist in der Genehmigungsplanung zu erbringen.

7.5.2 Entwässerung

Die entwässerungstechnische Erschließung für das Plangebiet ist unter Beachtung der Rahmenbedingungen zu entwickeln, die sich aus den Vorgaben des umliegenden und in die Vorflut bildenden öffentlichen Kanalnetzes (hier: Mischsystem), aus der Höhenentwicklung des Geländes und den baugrundtechnischen Randbedingungen ergeben:

- Das umliegende städtische Kanalnetz besteht aus den Kanalanlagen in der Delitzscher Straße und in der Käthe-Kollwitz-Straße. Es ist als Mischsystem ausgelegt.
- Die Kanalanlagen sind hydraulisch weitgehend ausgelastet, so dass zusätzliche Ableitkapazitäten, die zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes benötigt werden, nur im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen. Die entwässerungstechnische Erschließung mittels Kanalanschluss an die Käthe-Kollwitz-Straße scheidet aus hydraulischen Gründen aus.

- Für das Plangebiet gibt es einen Anschluss an die Schmutzwasserleitung in der Delitzscher Straße über einen Mischwasserkanal DN 500, der innerhalb der Flurstücke 433/ 236 und 236/ 59 liegt.
- Die Größe des Erschließungsgebietes beträgt ca. 2,6 ha. Es wird von einem Befestigungsgrad von 60% einschließlich Straße ausgegangen. Bei einer Abflussspende von $q_d=45 \text{ l/(s*ha Ared)}$ ergibt sich eine zulässige Einleitmenge von $Q_d = 75 \text{ l/s}$ laut Stellungnahme der HWS, die bei der Planung zu berücksichtigen ist. Bei der Vorplanung wurde auf der Grundlage der Größe des Plangebietes, dem zukünftigen Befestigungsgrad und einer Abflussspende von $q_d=45 \text{ l/(s*ha Ared)}$ eine Einleitmenge von 71,09 l/s berechnet.
- Die derzeitige Rückstauenebene in der Delitzscher Straße ist durch die Deckelhöhe des Schachts der Kanaleinbindung von 95,54 m NHN vorgegeben.
- Es ist auszuschließen, dass ein Rückstau aus dem öffentlichen Netz in das tieferliegende Baugebiet und in die Rückhalteräume (Staukanal) geschieht.
- Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser muss, soweit es nicht versickern kann, vor Ort gesammelt werden und aus hydraulischen Gründung gedrosselt in die vorhandene Leitung in der Delitzscher Straße eingeleitet werden. Aus Planungen bzw. bestehenden Baugebieten in Büschdorf ist bekannt, dass eine Versickerung von Regenwasser aus Grund der Bodenschichtung, undurchlässige Lösslehmschichten, eher schwierig wird.

Für die entwässerungstechnische Erschließung ist daher ein Mischsystem mit gedrosselten Ableitung und Anschluss an den öffentlichen Vorflutkanal in der Delitzscher Straße vorzusehen. Zur Gewährleistung der Überflutung des Gebietes durch erhöhten Wasserstand im Sammler der Delitzscher Straße ist eine Hebeanlage einzubauen. Die Begrenzung der Einleitmenge und die Anforderungen an einen Überstauschutz erfordern ein Entwässerungskonzept, das ausreichend Rückstauvolumina (Stauräume) zur Fassung und Vergleichmäßigung des anfallenden Niederschlagswassers voraussetzt.

Das geplante Mischwassersystem mit Staukanal wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und privater Grünfläche errichtet. Die Mischwasserkanäle und Staukanal werden mit den hydraulisch erforderlichen Nennweiten eingebaut.

Die weitere Ausführung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung und ist mit den Versorgern sowie der Stadt Halle (Saale) abzustimmen. Zusätzliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Energieversorgung ist neu herzustellen. Anschlusspunkte befinden sich in der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße.

Gas

Das Plangebiet kann grundsätzlich mit Erdgas aus dem angrenzenden Ortsverteilstrom versorgt werden. Dafür sind die Verlegungen neuer Leitungen und Netzanpassung/-erweiterungen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorger erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung. Weitere Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Fernwärme

Eine Erschließung und Versorgung mit Fernwärme ist nicht möglich und auch zukünftig durch die Versorger nicht geplant.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist im Zuge der Erschließung des Wohngebietes neu herzustellen.

7.5.4 Telekommunikation

Zur Sicherung einer Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen für die zukünftigen Wohnhäuser sind innerhalb des Plangebietes neue Leitungen zu verlegen. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorger erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung. Die Sicherung von Leitungsrechten kann über eine grundbuchrechtliche Sicherung zwischen dem Investor bzw. zukünftigen Bauherren und Versorgern im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

7.5.5 Abfallentsorgung

Entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen. Bei den geplanten Kurvenradien der Erschließungsstraßen werden die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt. Die Anfahrbarkeit ist mit den festgesetzten Verkehrsflächen gegeben. Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Des Weiteren ist bei Anfall von Abfällen bzw. bei der Beräumung des Geländes im Rahmen der Baumaßnahmen der § 3 Abs. 1 KrWG zu beachten.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde darauf aufbauend eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten ermittelt. Im Ergebnis dieser Prüfung werden Regelungen und Hinweise zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen. Die Ergebnisse der Erfassungen sowie die artenschutzrechtliche Prüfung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Artenschutz

Im Plangebiet wurden Brutvögel und Zauneidechsen nachgewiesen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Anlage 1) schlägt Vermeidungsmaßnahmen vor. Artenschutzrechtliche Maßnahmen können nur dann festgesetzt werden, wenn es sich um standort- und bodenbezogene Maßnahmen handelt. Maßnahmen, die unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen beinhalten, werden daher als Hinweise aufgenommen und unter Punkt 7.8.3 der Begründung aufgeführt.

Maßnahmen zum Schutz des Mäusebussards und der Zauneidechsen werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB im städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. Punkt 10.6).

7.7 Immissionsschutz

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden (Ziff. 1.2 aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1).

Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit dem zugehörigen Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der BauNVO. Für das geplante Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte:

Tab. 1: Orientierungswerte für den B-Plan Nr. 148 nach DIN 18005

| Einstufung Plangebiet BauNVO | Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) | Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 dB(A) | 45 dB(A) |

Weiterhin sind die Beurteilungspegel jeweils nach der für die Geräuschart heranzuziehende Vorschrift zu berechnen, zum Beispiel für Sportanlagen die 18.BImSchV und für Verkehrsgeräusche nach der 16. BImSchV.

Tab. 2: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

| Einstufung Plangebiet BauNVO | Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) | Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 59 dB(A) | 49 dB(A) |

Tab. 3: Immissionsrichtwerte nach 18.BImSchV

| | Beurteilungszeitraum | IRW WA db(A) |
|---------------------|-------------------------------------|--------------|
| werktags | 8.00-20.00 Uhr | 55 |
| | 6.00-8.00, 20.00-22.00 | 50 |
| | 22.00-6.00 | 40 |
| sonn- und feiertags | 9.00-13.00;15.00-20.00 | 55 |
| | 7.00-9.00; 13.00-15.00; 20.00-22.00 | 50 |
| | 22.00-7.00 | 40 |

Einwirkungen auf das Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch Verkehrslärm von der Käthe-Kollwitz-Straße und Delitzscher Straße sowie von dem Sportlärm der zur Grundschule „Büschdorf“ zugehörigen Turnhalle vorbelastet ist. Deshalb war zu prüfen, inwieweit sich für die geplante Wohnnutzung aus der Verkehrsbelegung der Delitzscher Straße/ Käthe-Kollwitz-Straße, dem Straßenbahnverkehr und der angrenzenden sportlichen Nutzung Einschränkungen ergeben.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro goritzka *akustik* eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt [14].

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden untersucht:

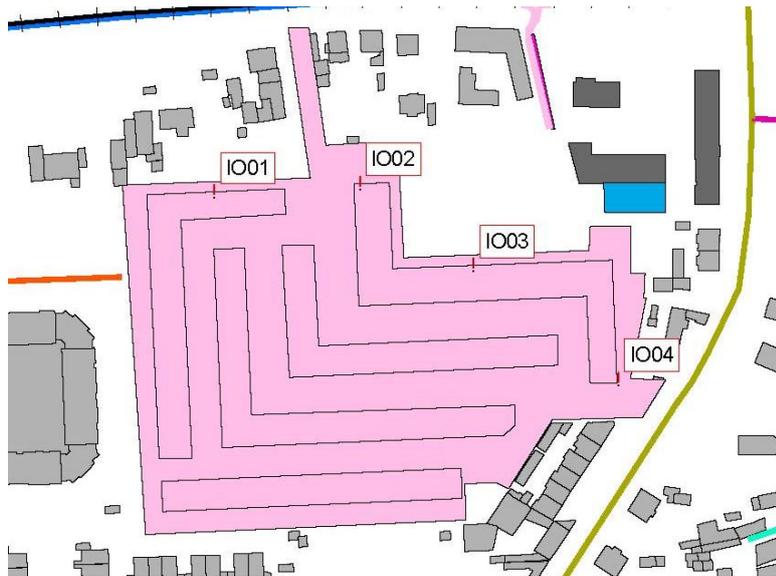
- die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm ausgehend von der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße
- die Einwirkungen durch den Straßenbahnverkehrslärm der Linie 7
- Einwirkungen durch Sportlärm außerhalb des Gebiets von der Turnhalle der Grundschule „Büschdorf“

Die dabei ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1 an den festgelegten Immissionsorten verglichen. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden.

Immissionsorte

Die Immissionsorte wurden grundsätzlich vor die Fassaden in den Erdgeschossen und in einer Höhe vom 4,00 m (1. Obergeschoss) gelegt, da diese den Emissionsquellen am meisten ausgesetzt sind. Die Berechnungen erfolgten für die maßgeblichen Immissionsorte.

Abb. 2: Lage der Immissionsorte



Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Sportlärm (Vereinsport in der Turnhalle)

Die Turnhalle der Grundschule „Büschdorf“ wird auch außerhalb der Schul- und Hortzeiten für den Vereinsport genutzt. Die vorhandenen 6 Parkplätze werden von den Sportlern in dieser Zeit genutzt.

Berechnungsverfahren

Da die Anforderungen an den Schallschutz vor Sportlärm in der 18. BImSchV höher sind als die der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, wird diese zur Beurteilung der Geräuschsituation „Sport“ herangezogen.

Der Halleninnenpegel der Turnhalle wird allein durch die anwesenden Sportler bzw. deren Lautäußerungen bestimmt. Zuschauer mit Klatschen und Pfeifen oder auch Geräuschinstrumenten sowie elektroakustisch verstärkten Ansagen sind nicht vorgesehen. In der Turnhalle wurden entsprechend des Standes der Technik (z.B. DIN 18041) raumakustische Maßnahmen realisiert. Auf Grundlage von Messungen baulich vergleichbarer Sporthallen wurde im Sinne der Prognosesicherheit von einem Halleninnenpegel von $L_I = 75$ dB(A) ausgegangen. Um diesem worst-case-Ansatz zu entsprechen, wurde weiterführend für die Umfassungsbauteile und das Dach ein resultierendes Bauteilschalldämm-Maß, das aus den diverseren Bauteilen bzw. Flächenanteilen zusammengesetzt ist, berücksichtigt. Weiterhin wurde die Belegung der sechs Parkplätze in jeweils einer lautesten Nachtstunde (5.00-6.00 Uhr oder 22.00 bis 23.00 Uhr) in der Berechnung berücksichtigt.

Tab. 4: Vergleich der Beurteilungspegel an den Immissionsorten tags innerhalb der Ruhezeiten/nachts

| IO | Lage | IRW _{tags} dB(A) | IRW _{nachts} dB(A) | L _{r,Sport, tags} dB(A) | L _{r,Sport, nachts} dB(A) |
|------|------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| IO01 | EG | 50 | 40 | 23,8 | 16,8 |
| IO01 | 1.OG | 50 | 40 | 24,1 | 17,2 |
| IO02 | EG | 50 | 40 | 28,2 | 22,0 |

| | | | | | |
|------|------|----|----|------|------|
| IO02 | 1.OG | 50 | 40 | 28,8 | 22,7 |
| IO03 | EG | 50 | 40 | 32,6 | 24,8 |
| IO03 | 1.OG | 50 | 40 | 33,2 | 25,6 |
| IO04 | EG | 50 | 40 | 31,0 | 22,2 |
| IO04 | 1.OG | 50 | 40 | 31,4 | 22,4 |

Untersuchungsergebnisse und Beurteilung Sportlärm

In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für die relevanten Beurteilungszeiträume deutlich unterschritten werden. Somit sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm

Straßenverkehr

Die Ausgangsgrößen für die Berechnungen bilden die Verkehrsbelegungen auf der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße, die maßgeblich für die schalltechnische Untersuchung und Auswirkungen auf das Plangebiet sind. Die Emissionsdaten zur Berechnung wurden dem Bericht „3865/ 14 Schallimmissionsprognose Verkehrslärm Halle (Saale) vom 19.11.2015“ entnommen.

Straßenbahnverkehr

Im Bereich der Delitzscher Straße befindet sich eine eingleisige Straßenbahntrasse auf einem separaten Bahnkörper. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/ h.

Im Regelfahrplan verkehrt auf der Strecke die Straßenbahnlinie 7 Büschdorf - Kröllwitz. Zur Ermittlung der Emissionen wurde der Haltestellenfahrplan der Haltestelle „Käthe-Kollwitz-Straße“ herangezogen.

Die Berechnungen der Schallemissionen der Straßenbahnen erfolgte nach den Vorgaben der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03) [15].

Berechnungsverfahren

Die Berechnungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden für den Straßenverkehr nach RLS-90 und für den Straßenbahnverkehr nach Schall 03 vorgenommen. Die Pegelkorrektur zur Berücksichtigung der geringen Störwirkung von Schienenverkehrsgeräuschen gegenüber Straßenverkehrsgeräuschen wurde mit Wirkung zum 01.01.2019 für Straßenbahnen abgeschafft (§ 43 Absatz 2 Satz 2 und 3 des BImSchG). Da der Bebauungsplan sich in Aufstellung befindet und auch bei Rechtskraft über das Jahr 2019 wirkt, ist der Schienenbonus für die Straßenbahn in den Berechnungen nicht mehr als Ansatz zu nehmen.

Untersuchungsergebnisse und Beurteilung Verkehrslärm

Für den Prognose-Zustand wird festgestellt, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauungen die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) nur im nördlichen Bereich und im östlichen Bereich des Plangebietes an den IO 01, IO 02 und IO 04 bis zu max. 3 dB (A) überschritten werden.

Tab. 5: Vergleich Orientierungswerte und Beurteilungspegel Verkehrslärm

| IO | Lage | ORW _{tags} dB(A) | ORW _{nachts} dB(A) | L _{a,Verkehr,tags} dB(A) | L _{a,Verkehr,nachts} dB(A) |
|------|------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| IO01 | EG | 55 | 45 | 55,5 | 46,0 |
| IO01 | 1.OG | 55 | 45 | 57,5 | 47,9 |
| IO02 | EG | 55 | 45 | 54,8 | 45,2 |
| IO02 | 1.OG | 55 | 45 | 56,2 | 46,5 |
| IO03 | EG | 55 | 45 | 53,0 | 43,4 |
| IO03 | 1.OG | 55 | 45 | 54,1 | 44,4 |
| IO04 | EG | 55 | 45 | 55,3 | 45,9 |
| IO04 | 1.OG | 55 | 45 | 56,9 | 47,4 |

Aufgrund der, auch wenn nur geringen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Straßen- und Straßenbahnverkehrslärm waren Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes stehen in der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die in die gemeindliche Abwägung einzustellen sind. Die jeweiligen Maßnahmen stehen weitgehend im Planungsermessen der Gemeinde. Sie hängen von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von anderen, ggf. überwiegender Belangen, von der Intensität der Umwelteinwirkungen, von der Art der Emissionen und der betroffenen Nutzungen, den Kosten sowie der Realisierungsmöglichkeit der Maßnahmen unter Beachtung des Gebots der Verhältnismäßigkeit.

In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass sich mit der Planung kein städtebaulicher Missstand verfestigt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung gelten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in diesem Zusammenhang als kritische Toleranzwerte. Liegen die Werte darüber, wird die Grenze der Zumutbarkeit überschritten (vgl. auch Kuschnerus, *Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 451 ff., 4. Auflage 2010, vhw-Verlag*). Die angegebenen Werte werden grundsätzlich eingehalten.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben, als auch nach unten abgewichen werden kann. In besonders vorbelasteten Gebieten sollte eine Überschreitung auch nicht flächenhaft sein und im Allgemeinen auch nicht mehr als 5 dB(A) betragen. Eine Überschreitung von 5 dB (A) erfolgt an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes nicht.

Des Weiteren hat das Bundesverwaltungsgericht 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 bzw. zu vermindern [16]. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, ein vorbelasteter Bereich überplant wird und Verkehrswege wie die Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße bereits vorhanden sind. Die städtebaulichen Gründe, die für die Wohnbebauung des hier überplanten Gebietes sprechen, sind u.a. die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche im bestehenden Siedlungsgefüge, der sparsame Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie die gute Anbindung an das ÖPNV- und Radwegenetz und somit an das Stadtzentrum, die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, die integrierte Lage innerhalb vorhandener Wohnbebauung und die angrenzende Grundschule „Büschdorf“ sowie die Nähe zum Hufeisensee.

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. Von weiterer Bedeutung für die Abwägung ist es, dass die Orientierungswerte an keiner Stelle der Umgebung sowie innerhalb des Plangebietes um mehr als 3 dB(A) überschritten sind und somit die Überschreitung im vorbelasteten Gebiet nicht mehr als 5 dB(A) beträgt.

Die Maßnahmen, die planerisch vorgesehen werden, um die schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms zu verhindern oder einzudämmen, werden nachfolgend dargestellt. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters kann der Schutz vor Verkehrslärm für die zukünftigen Bewohner mit den Mitteln des passiven Lärmschutzes gewährleistet werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle innerhalb des Plangebietes würden ggfs. zu wirksamen Pegelminderungen im Bereich Erdgeschoss der Gebäude und von Freiflächen führen. Für einen wirksamen Schutz der oberen Geschosse von Gebäuden, in den die größeren Überschreitungen vorliegen, müssten Lärmschutzwälle/ -wände jedoch mit nahezu gleichen Höhen errichtet werden. Diese sind aus städtebaulichen Gründen, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarschaft, die durch die Höhe negativ davon betroffen wäre, nicht gewollt.

Eine straßenbegleitende Lärmschutzwand direkt an der Delitzscher Straße steht nicht nur dem allgemeinen städtebaulichen Ziel als auch dem Planungsziel entgegen, das zukünftige Wohngebiet für die Bewohner und Nachbarschaft zu öffnen und an die Delitzscher Straße und Straßenbahnhaltestelle anzubinden. Zur Umsetzung des Planungsziels wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich zur Delitzscher Straße festgesetzt. Aus diese Gründen werden für den Immissionsschutz im Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Festsetzung Bebauungsplan

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sollen die Grundrisse von Wohnhäusern vorzugsweise so angelegt werden, dass diese vor allem die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Passiver Schallschutz kann hier vor allem durch entsprechende bauliche Umfassungsbauteile (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet werden. Zur Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die einzelnen Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 zu ermitteln. Im Schallgutachten sind die Lärmpegelbereiche ermittelt wurden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Bereich mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB abgegrenzt, wo Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dazu wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 4.0 Zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büros o.ä. vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen, resultierenden, bewerteten Bau- Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ wie folgt festgesetzt:

| Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)) | erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB - $R'_{w,res}$ | |
|---|---|-----------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume |
| II (56 bis 60) | 30 | 30 |
| III (61 bis 65) | 35 | 30 |

Schlafräume und Kinderzimmer, die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das resultierende Schalldämmmaß der baulichen Umfassungsteile $R'_{w,res}$ darf durch die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht gemindert werden.

Hinweis: Für LPB I bedarf es keiner Festsetzung.

Die Wohnbauflächen, die in einem Abstand von 80 m von der Gleisachse Delitzscher Straße sowie in einem Abstand von 30 m ab der Straßenmitte der Käthe-Kollwitz-Straße liegen, werden dem LBP III zugeordnet. Flächen, die zwischen 80 m und 160 von der Gleisachse Delitzscher Straße sowie zwischen 30 m und 60 m von der Straßenmitte Käthe-Kollwitz-Straße liegen, werden dem LPB II zugeordnet.

In der Regel wird das erforderliche Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB mit heute üblichen und aus Gründen der EnEV-Verordnung einzusetzenden Baumaterialien und -teilen problemlos erreicht, aber um den Konfliktlösungsgebot und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden die Flächen, die innerhalb des LPB II liegen, ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten die in der TF 4.0 der Tabelle angegebenen Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile. Damit wird ein ausreichender Schallschutz der Innenräume gewährleistet.

Die übrigen Flächen liegen im LPB I. Im LPB I gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches ebenfalls 30 dB(A). Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume gelten im Lärmpegelbereich I keine Anforderungen der DIN 4109. Das demnach stets geforderte Schalldämmmaß für Wohnräume von 30 dB(A) wird in aller Regel bereits durch den Wand- und Dachaufbau erzielt, der nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) ohnehin mindestens erforderlich ist. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des LPB I ist deshalb dem Grunde nach nicht erforderlich.

Des Weiteren empfiehlt der Schallgutachter, dass für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nachtbeurteilungspegeln „Außen“ von mehr als 45 dB(A) Lüftungseinrichtungen, die eine

Luftwechselrate entsprechend DIN 4701, Teil 1, garantieren, vorzusehen sind. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querbelüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen. Schallgedämmte Zuluftanlagen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen. In der Regel betrifft das die Objektplanung bzw. Bauausführung. Aber um hier den gesunden Wohnverhältnissen und dem Konfliktgebot Rechnung zu tragen, wird die textliche Festsetzung TF 4.0 für die Schlafräume und Kinderzimmer hinsichtlich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen und dazugehörigen Bedingungen ergänzt:

TF 4.0 *Zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der Delitzscher Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büros o.ä. vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen, resultierenden, bewerteten Bau- Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ wie folgt festgesetzt:*

| Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)) | erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB - $R'_{w,res}$ | |
|---|---|-----------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume |
| II (56 bis 60) | 30 | 30 |
| III (61 bis 65) | 35 | 30 |

Schlafräume und Kinderzimmer, die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das resultierende Schalldämmmaß der baulichen Umfassungsteile $R'_{w,res}$ darf durch die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht gemindert werden.

Hinweis: Für LPB I bedarf es keiner Festsetzung.

Aus Erfahrungswerten ist bei einer Differenz ab 10 dB (A) zwischen Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts und den ermittelten Lärmpegelbereichen eine Lüftungseinrichtung für die „ungestörte“ Nachtruhe vorzusehen. Das betrifft für das Wohngebiet die Lärmpegelbereiche II und III.

Mit dieser Festsetzung werden negative Folgen der oben beschriebenen und im Schallgutachten ermittelten Orientierungswertüberschreitungen ausgeschlossen.

Freibereiche

Der Grenzwert von 59 dB(A) nach 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber ist auch als Grenze für wohnlich nutzbare Außenbereiche wie Terrassen zu sehen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte in den Teilgebieten TG 1 und TG 4 ist aufgrund der Vorbelastungen der Delitzscher Straße in den Erdgeschossen der betrachtenden Immissionsorte und somit für die Nutzung der Freibereiche/Terrassen minimal. Grundsätzlich werden die Grenzwerte von 59 dB(A) nach der 16. BImSchV eingehalten. Der Berechnung lag der sogenannte worst-case-Fall zugrunde und die Berechnung erfolgte für die Aufenthaltsbereiche mit freier Schallausbreitung. Zu berücksichtigen ist, dass im Bestand nördlich der Teilgebiete TG 1 und TG 4 entlang der Delitzscher Straße Bebauung vorhanden ist, die bereits lärmabschirmend wirkt. Weiterhin verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des TG 4 eine Grundstücksmauer der angrenzenden Bebauung, die zukünftig auch als Sicht- und Einfriedungsschutz Bestand haben wird. Somit ist hier auch eine

lärmmindernde Wirkung gegeben. Die Mauer fand in der Berechnung allerdings keine Berücksichtigung, da diese zum Teil auf privaten Grundstücke verläuft. Zudem können die Terrassen in Abhängigkeit des zukünftigen Haustyps auch zu den zukünftigen straßen- und lärmquellenabgewandten Seiten angeordnet werden.

Da grundsätzlich die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können, die zukünftige Bebauung teilweise durch die vorhandene Bebauung entlang der Delitzscher Straße abgeschirmt wird, ist von einer Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche im gesamten Plangebiet auszugehen.

Die Planung und die getroffene Festsetzung entsprechen somit insgesamt den durch die Rechtsprechung entwickelten Maßstäben für die Abwägung der Orientierungswerte. Es führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner.

7.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.8.1 Kennzeichnungen

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aus diesem Grund besteht keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.

7.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Denkmale

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

7.8.3 Hinweise

Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist folgende Fläche im Archiv der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

- Ehemalige Stadtgärtnerei, Delitzscher Straße

Eine Archivierung der Fläche erfolgt zur Vermeidung der Neuerfassung auf Grund desselben Sachverhaltes gemäß § 9 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA vom 02.04.2002.

Die durch Untersuchungen festgestellten umweltrelevanten Schadstoffe im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei (Lage für Pflanzenschutzmittel) wurden beim Abbruch der Gebäude beseitigt.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird eine Baugrunduntersuchung vor Baubeginn empfohlen. Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Schulgarten ist für die zukünftige Nutzung und erforderliche Gründungsarbeiten eine Baugrunduntersuchung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung durchgeführt.

Natur- und Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde darauf aufbauend eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten ermittelt. Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan wurde mit dem Ziel durchgeführt, abzuschätzen, ob Zugriffsverbote einer späteren Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen und somit zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen können.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) Maßnahmen abgeleitet, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Ergebnisse der Erfassungen sowie die artenschutzrechtliche Prüfung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Von April bis September 2016 sind Erfassungen zu Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien und zum Eremit erfolgt. Im Plangebiet wurden jedoch nur Brutvögel und Zauneidechsen nachgewiesen. Die im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen umfassen Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen. Diese werden nachfolgend als Hinweise wiedergegeben:

Fledermäuse (V_{ASB} 1)

Sollte die Entnahme von Gehölzen im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen erst nach 2018 erfolgen, erfordert dies eine erneute Kontrolle des Baumbestandes mit einem BHD von $>/= 20$ cm auf dessen Nutzung durch Fledermäuse.

Mäusebussard

Beseitigung des Horstbaumes nur innerhalb der gesetzlich zulässigen Frist, d. h. außerhalb der sich von März bis August erstreckenden Brutzeit von Vögeln. (V_{ASB} 2)

Bei Erhalt der Brutstätte ist zur Vermeidung erheblicher Störungen, die zur Aufgabe der Brut führen könnten, die Durchführung der Baumaßnahme nur im Zeitraum von September bis Februar zulässig. (V_{ASB} 4)

Der Erhalt der Brutstätte beinhaltet auch den Erhalt der umgebenden Bäume, da die Einzelstellung des Horstbaumes das unmittelbare Umfeld der Niststätte erheblich beeinträchtigen kann. (V_{ASB} 5)

Andere Brutvögel:

Durchführung der notwendigen Gehölzentnahmen innerhalb der gesetzlich zulässigen Frist, d. h. außerhalb der sich von März bis August erstreckenden Brutzeit von Vögeln. (V_{ASB} 6)

Durchführung bauvorbereitender Erdarbeiten im Zeitraum von September bis Februar, d. h. außerhalb der Brutzeit. (V_{ASB} 7)

Zauneidechsen

Fang und Umsetzung von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen, Umsiedlungen in zwei saisonalen Staffeln auf im Vorfeld habitatstrukturell aufgewertete Flächen möglichst aller vorkommenden Individuen

Die Umsetzung hat durch ein geeignetes Fachbüro zu erfolgen.

Zur Vorbereitung sollten auf den zu bebauenden Flächen im Zeitraum von November des Vorjahres bis spätestens 28. Februar des „Eingriffsjahres“ die Gehölze entnommen werden. Durch eine anschließende und ggf. wiederholte Mahd (bis Mitte März, spätestens aber Ende März) sind optimierte Abfangbedingungen zu schaffen. Flächen für die Baustelleneinrichtung sind in das Abfangkonzept einzubeziehen. (V_{ASB} 9)

Monitoring

Es ist die Durchführung eines Monitorings bis mindestens zum Funktionsnachweis der jeweiligen Maßnahme, nicht jedoch unter zwei Jahren, durchzuführen. (V_{ASB} 10)

Der Hinweis 1 wird vorsorglich gegeben. Derzeit weist der vorhandene Baumbestand keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse auf, so dass ein Vorkommen zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden kann. Jedoch kann sich der Zustand der Bäume, sollte keine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen, bis zum Beginn bauvorbereitender Maßnahmen verändern. Bei Baumfällungen nach 2018 hat daher eine nochmalige Kontrolle der Bäume auf geeignete Quartierstrukturen durch einen Fachgutachter zu erfolgen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Habitateignung für den Mäusebussard gemindert. Auch wenn der Horstbaum sowie die diesen Horstbaum unmittelbar umgebenden Bäume erhalten werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Beunruhigung der Greifvogelhorst nicht mehr angenommen wird bzw. die Brut vorzeitig verlassen wird. Eine Beunruhigung während der Bauzeit könnte durch eine bauzeitliche Regelung ausgeschlossen werden, jedoch auch die geplante Wohnnutzung führt zu veränderten Bedingungen im Gebiet. Von daher sollen Ersatzhorste im Umfeld des Plangebietes angelegt werden. Erst wenn zumindest ein Horst als Brutplatz durch ein Mäusebussardpaar angenommen worden ist, kann die Baumgruppe im Plangebiet gerodet werden.

Werden Baumfällungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig, sind die Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Demnach ist es verboten, Bäume in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu fällen.

Des Weiteren ist für Baumfällungen die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) vom 21.12.2011 zu beachten.

Zum Schutz der Zauneidechsen sind diese abzufangen. Da im Plangebiet bereits eine höherwüchsige Staudenflur ausgebildet ist, empfiehlt der Fachgutachter, die Fläche im Vorfeld zu mähen.

Für die geplanten CEF-Maßnahmen (Ersatzlebensraum Mäusebussard und Zauneidechse) ist eine Funktionskontrolle durchzuführen. Mindestens über einen Zeitraum von zwei Jahren ist das Monitoring vorzusehen. Die Ergebnisse sind jeweils zu protokollieren und der Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Die Nummerierung der Vermeidungsmaßnahmen ist dem Fachbeitrag entnommen. Die Maßnahmen V_{ASB} 3 (Herrichtung von Ersatzhorsten für den Mäusebussard) und V_{ASB} 8 (Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen) werden über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit dem Vorhabenträger gesichert. Weitere Ausführungen dazu sind Punkt 10.6 der Begründung zu entnehmen.

Auf der Planzeichnung wird zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ein Hinweis wie folgt aufgebracht:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind Belange des Artenschutzes zu beachten. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung, Teil I Pkt. 7.8.3 verwiesen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag weist im Ergebnis der Erfassungen und der Prüfung im Hinblick auf eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ein Maßnahmenkonzept aus. Mit der Einhaltung und Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Wald

Im Rahmen der Schulgarten-Nutzung sind auf dem Grundstück Bäume gepflanzt worden, andere haben sich durch Sukzession entwickelt. Es sind insbesondere Robinien, Pappeln, Kiefern und Fichten sowie Obstgehölze vorhanden. Seit Aufgabe der Nutzung ist die Fläche

brach gefallen, so dass auch Sträucher zunehmend aufkommen. Eine Bestandsbeschreibung ist Pkt. 5.5.3 zu entnehmen.

Seitens des Landeszentrums Wald Sachsen-Anhalt sowie der unteren Forstbehörde werden Einzelstrukturen als Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) eingestuft. Der Waldbegriff kann jedoch nicht für die Gesamtfläche und auch nicht für alle mit Gehölzen bestandenen Teilflächen angewendet werden. Diese Einschätzung ist auf die Größe der Einzelstrukturen, die historische Entwicklung sowie den hohen Anteil unbestockter Flächen zurückzuführen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird dennoch Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 LWaldG in Teilbereichen in Anspruch genommen. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung bedarf einer Genehmigung gemäß § 8 LWaldG. Die Waldumwandlung ist weder nach Bundes- noch nach Landesrecht UVP-pflichtig. Auch die Schwellenwerte für eine standortbezogene Einzelfallprüfung werden gemäß Anlage 1 Ziff. 17.2.3 UVPG nicht erreicht.

Einer Nutzung des ehemaligen Schulgartens als Baufläche steht dem für Teilflächen festgestellten Waldstatus nicht entgegen. Ein Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes gemäß § 1 LWaldG kann im nachgeordneten Verfahren geregelt werden. Gemäß LWaldG sind bei der Entscheidung über eine Waldumwandlung die Rechte und Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit abzuwägen. Die Erteilung dieser Waldumwandlungsgenehmigung wird seitens der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 30.01.2017 in Aussicht gestellt. Zum Ausgleich ist ein Waldersatz im Stadtgebiet von Halle (Saale) mit einer Fläche von ca. 5.000 m² zu schaffen. Für die Ermittlung der Waldersatzfläche wurden die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sowie deren ökologische Qualität herangezogen, so dass ein Ersatz von 1 : 1 erfolgt.

~~Als Waldersatzmaßnahme wird eine Maßnahme in der Saaleaue umgesetzt. Westlich der Merseburger Straße und südlich der ICE-Trasse ist an der Gerwische ein Wald ausgebildet, der durch Eschenahorn dominiert wird. Dieser Wald mit einer Größe von 7.500 m² soll durch einen Waldumbau in einen naturnahen Wald überführt werden. Das Grundstück (Gemarkung Ammendorf, Flur 9, Flurstück 456) befindet sich im Eigentum der HWS, die hier auf 1.000 m² bereits einen Waldumbau durchführt. Mit der für die Waldumwandlung im Bereich des ehemaligen Schulgartens notwendigen Ersatzmaßnahme wird somit nahezu zeitgleich ein Naturwald initiiert. Die Zustimmungen der Grundstückseigentümerin und der unteren Forstbehörde liegen vor.~~

Als Waldersatzmaßnahme wird eine Maßnahme am Hufeisensee umgesetzt. Am Südostufer des Hufeisensees ist im Bereich zwischen Kleingartenanlage, Wallendorfer Straße und Rundweg ein Pappelforst vorhanden. Dieser ist als Erstaufforstung in der Bergbaufolgelandschaft zwischen 1981 und 1985 aufgeforstet worden. Dieser Pappelforst soll durch eine Waldumbaumaßnahme zu einem naturnahen Laubmischwald entwickelt werden. Die Fläche (Gemarkung Kanena, Flur 1, Flurstück 461) befindet sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und weist eine Größe von ca. 8.000 m² auf. Als Ersatzmaßnahme werden der Waldumwandlung im Bereich des ehemaligen Schulgartens 5.000 m² zugeordnet und somit nahezu zeitgleich ein Naturwald initiiert. Die Zustimmung der unteren Forstbehörde liegt vor.

Die Waldumwandlungsgenehmigung ist durch den Vorhabenträger bei der unteren Forstbehörde einzuholen. Auch die notwendige Ausgleichsmaßnahme wird durch die untere Forstbehörde beauftragt. Die Realisierung der Ersatzmaßnahme obliegt gleichfalls dem Vorhabenträger und wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert (vgl. Punkt 10.6).

Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand zu einer möglichen Kampfmittelbelastung im Raum Halle durch die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht als Bombenabwurfgebiet registriert ist.

Die vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung und können dadurch bei der Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von der bislang getroffenen Einschätzung abweichen.

Es ist aber dennoch zu beachten, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten im Zuge von Maßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, so sind Sie gemäß § 2 Abs. 2 KampfM-GAVO verpflichtet, dies unverzüglich der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Str. 06 (Telefonnummer: 0345/ 224-1342 bzw. 0345/ 224-1292)

oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (0391/ 5075-538) anzuzeigen.

Stationäre Geräte

Mit der vorliegenden Planung kann noch nicht abschließend festgestellt werden, ob und in welcher Anzahl bzw. wo stationäre Geräte innerhalb des Bebauungsplanes aufgestellt werden, erfolgt an dieser Stelle folgender Hinweis:

Für stationäre Geräte sind die TA-Lärm und der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Stand 28.08.2013, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist vom Errichter der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Da die Energieversorgung des Plangebietes grundsätzlich gesichert (vgl. Pkt. 7.5.3) ist und keine städtebauliche Erforderlichkeit für Regelungen der stationären Geräte im Bebauungsplan gegeben ist, werden keine Festsetzungen dazu getroffen.

Weitere Ausführungen sind der zum Bebauungsplan zugehörigen schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 umfasst eine Fläche von **2,64 ha**.

Diese Flächen gliedern sich wie folgt:

Tab. 6 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung

| | |
|--|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 22.040 m² |
| <i>davon Teilgebiet 1</i> | <i>5.610 m²</i> |
| <i>davon Teilgebiet 2</i> | <i>8.820 m²</i> |
| <i>davon Teilgebiet 3</i> | <i>3.510 m²</i> |
| <i>davon Teilgebiet 4</i> | <i>4.100 m²</i> |
| Private Grünfläche | 250 m² |
| Verkehrsfläche | 690 m² |
| Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich | 3.450 m² |
| Summe Plangebiet | 26.430 m² |

9. Planverwirklichung

9.1 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan können die Umsetzung der festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen zur Realisierung des Wohngebietes erfolgen.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Belange der Bevölkerung

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Allgemeines Wohngebiet wird ein weiteres Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt Halle (Saale) geschaffen. Das dient somit dem Ziel Einwohner in Halle zu halten, die sich ein Eigenheim bauen wollen, oder Zuzüge von außerhalb zu generieren.

Die Vorstellung im Jourfixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 04.05.2016. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben vor allem durch die Baugrundstücksgrößen und durch die Nähe zur Grundschule Büschdorf den Bedürfnissen für Familien mit Kindern gerecht wird. Der Forderung, für Familien mit Kindern ein Angebot einer Spielfläche in der Nähe zum Wohngebiet zu erhalten, wird nachgekommen, in dem der Spielplatz am Kreuzotter-/ Ringelnatterweg erhalten bleibt. Die vertraglichen Regelungen für die zusätzliche Ausstattung für die Kinder der Altersgruppe 0-12 Jahre erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Halle (Saale).

10.2 Belange der Baukultur

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Die beabsichtigte Planung wird auf einer brach liegenden Fläche entwickelt.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege

Nach der Aufgabe der Schulgartennutzung wurde die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Hinblick auf den speziellen Artenschutz im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf der Grundlage eines Artenschutzfachbeitrages sind bei der Umsetzung Hinweise zu beachten, um Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan werden Strukturen überplant, für die auf Teilflächen eine Einstufung als Wald vorzunehmen ist. Die mit einer Waldumwandlung verbundenen Beeinträchtigungen hinsichtlich einer Erholungs- und Schutzfunktion des Waldes werden durch Waldersatzmaßnahmen ausgeglichen, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen verbleiben werden.

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere hinsichtlich eines gesunden Wohnumfeldes zu untersuchen. Es wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt und die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet (vgl. hierzu Pkt. 7.6). Es ist festzustellen, dass mit passiven Schallschutzmaßnahmen in den vom Verkehrslärm betroffenen Teilgebieten keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner entstehen.

Weitere negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Auch die bisher im Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) genannte hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion der derzeitigen Brachfläche geht nicht vollständig verloren. Innerhalb des Stadtgebietes sind bereits über rechtskräftige Bebauungspläne wie z.B. im Südwesten des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ großflächige Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden, und gesichert sind, die positiv das Klima beeinflussen. Im Vergleich dazu handelt es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine untergeordnete Fläche mit mikroklimatischer Funktion. Mit der beabsichtigten Planung wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen. Vor diesem Hintergrund und der

Priorität der Innentwicklung hat die beabsichtigte Planung somit Vorrang vor der Außenentwicklung und einer Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Zudem führt die festgesetzte Bebauung zu keinem vollständigem Verlust der klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion, da aufgrund der Festsetzungen der Baugrenzen, in denen die zukünftigen Wohnhäuser und Garagen zulässig sind, ausreichend Flächen zur Schaffung von Frei- und Erholungsräumen verbleiben, die als Ausgleichfunktion dienen.

10.4 Belange der Wirtschaft

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und damit letztendlich der Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung Bewohner in der Stadt Halle (Saale) verbleiben bzw. neue Einwohner dazu gewonnen werden können.

10.5 Belange des Verkehrs

Verkehrlich wird das Gebiet von der Käthe-Kollwitz-Straße neu erschlossen. Die notwendige Anbindung kann mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden. Es bestehen zudem gute ÖPNV-Anbindungen.

10.6 Belange des städtischen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch den Investor übernommen.

Zur Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 entstehenden oder verursachten Kosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

Weiterhin wird zur Sicherung folgender Maßnahmen, hergeleitet u.a. aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) sowie der Forstkartierung:

- Herstellung Ersatzhorst für den Mäusebussard
- Herstellung Ersatzhabitat Zauneidechse
- forstliche Waldersatzmaßnahmen

ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit dem Investor vor Satzungsbeschluss geschlossen. ~~Im Hinblick auf den Waldersatz ist durch den Vorhabenträger die Verfügbarkeit der Fläche beizubringen.~~

Mit Satzungsbeschluss und Berichtigung des FNP kann der geschlossene Optionsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Investor umgesetzt werden, so dass sich das Vorhaben positiv auf den städtischen Haushalt auswirkt.

Die Unterhaltungskosten für die Stadt Halle (Saale) und den Investor wurden minimiert, in dem die Straßenbreiten aufgrund der nur von den zukünftigen Bewohnern genutzten Straßen und somit einem als gering eingeschätzten Verkehrsaufkommen reduziert werden konnten.

Die Entschädigungsansprüche nach § 41 BauGB sind in dem zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht beeinträchtigt.

Quellenverzeichnis:

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Stadt Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0
- [5] Stadt Halle (Saale), Verkehrspolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale) vom 08.01.1997
- [6] Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [7] Stadt Halle (Saale), Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Halle 2025 „ISEK Halle 2025“ vom 04.03.2016 liegt vor (Beschluss-Nr. VI/2016/01733).
- [8] Stadt Halle (Saale), Spielflächenkonzeption, FB Planen, 01.10.2013
- [9] Stadt Halle (Saale), Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Junker und Kruse, 07.08.2013
- [10] Stadt Halle (Saale), Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale), Fortschreibung 2013, 30.10.2013
- [11] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [12] STEINICKE und STREIFENENDER, 1998: Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale) – Schutzgut Klima/Luft
- [13] www.leipzig-halle-airport.de, Das Schallschutzprogramm, 2009
- [14] Schalltechnische Untersuchung, Büro goritzka *akustik*, Juni 2016
- [15] Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, (Schall 03), Informationsschrift Akustik 03 der Deutschen Bundesbahn, Bundesbahn-Zentralamt München, Ausgabe 1990
- [16] Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238 Rn. 15
- [17] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [18] *habit.art* Ökologie & Faunistik Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 148 „Wohngebiet ehemaliger Schulgarten Büschdorf“, Oktober 2016
- [19] Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale), Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung LK Argus Kassel GmbH, Januar 2017
- [20] Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Mai 2011