



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00517**  
Datum: 15.04.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.03.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.03.2020 29.04.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 199 Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,53 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
<b>Nach Durchführung</b> der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“

### **Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Planungsanlass und -erfordernis**

##### **1.1 Planungsanlass**

Im Süden der Stadt Halle (Saale) sollen im östlichen Bereich des Ortsteils Ammendorf, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, um die Alfred-Reinhardt-Straße auf den Flurstücken 144, 186 und 187 der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf, Flächen von ca. 1,53 ha zur Errichtung von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden.

Im Zuge von Stadterweiterungsprozessen in Ammendorf, entwickelten sich Gebäude zur Wohnnutzung am Rand einer ehemaligen Halde. Entgegengesetzt zum innerstädtischen Siedlungsbereich mit dem Kennzeichen eines verdichteten Geschosswohnungsbaus, befinden sich in dem dörflich geprägten Stadtteil vor allem Einfamilien- und Doppelhausbauten aus unterschiedlichen Zeitepochen.

Vor dem Hintergrund der Schaffung von Baurecht für privaten Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern und der Abrundung der Siedlungskante soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die geordnete städtebauliche Entwicklung an der Alfred-Reinhardt-Straße im Stadtteil Ammendorf regelt. Die verkehrliche Erschließung ist dabei über die Alfred-Reinhardt-Straße angedacht.

Die Flurstücke 186 und 187 in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf sind derzeit gewerblich genutzt und mit einem Wohn-/Geschäftshaus sowie zwei Lagerhallen bebaut. Die Hallen sollen aufgegeben und zurückgebaut werden.

Das Flurstück 144 in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf ist unbebaut und liegt brach.

##### **1.2 Planungserfordernis**

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes ist dieses nicht dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zuzuordnen.

Auch wird im vorliegenden Fall nicht den Kriterien des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, entsprochen, aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 18 Wohngebäuden in Einzelhausbebauung, der ungesicherten Erschließung und der Notwendigkeit der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Daher ist es erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen.

Die Aufgabe einer Bauleitplanung ist es im Sinne des § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der gemeindlichen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) ist das Werkzeug, um dieses in § 1 Abs. 1 BauGB formulierte Ziel erfüllen zu können. Die Gemeinde soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bauleitplan aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfolgt.

Es ist anzunehmen, dass durch die geplante Bebauung vor allem im Ostteil des Plangebietes in jedem Fall erheblich in Natur und Landschaft eingegriffen wird (gemäß § 14 BNatSchG), als auch die Regelungen zum gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA berührt werden.

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde intensiv geprüft, mit dem Ergebnis, dass nur ein Bebauungsplanverfahren im Vollverfahren die geplante Entwicklung mit der Bestandssituation harmonisieren kann.

Für das Vorhaben, das der Schaffung von privatem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtteil Ammendorf dient, soll nunmehr Rechtssicherheit geschaffen werden, um den in der Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) erfassten Bedarf decken zu können.

Ziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Halle (Saale), am östlichen Rand des Stadtteils Ammendorf. Es liegt südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße am Ende der bestehenden Bebauung. Im Nord- und Südwesten wird die Fläche von Wohnbebauung, im Westen durch ein Bürogebäude, im Südosten durch Brachland und eine Kleingartenanlage und im Nordosten durch eine landwirtschaftliche Fläche eingefasst. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km.

Das Plangebiet ist annähernd quadratisch und besitzt eine Größe von ca. 1,53 ha. Es erstreckt sich über ca. 172 m in nord-südlicher Ausdehnung, ca. 173 m in ost-westlicher Ausdehnung und hat eine Tiefe, von der Alfred-Reinhardt-Straße aus, bis zu ca. 120 m in südöstlicher Richtung.

### **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf. Es umfasst die Flurstücke 144, 186 und 187, die im Privateigentum sind.

Das Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die angrenzende Alfred-Reinhardt-Straße,
- im Nordosten durch die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3/1,
- im Südosten durch die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 147 und 148,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 138, 174, 175 und 185

begrenzt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich brach. Es ist eine Vegetation aus naturschutzfachlich wertvollen Gehölzen und Heckenstrukturen entstanden. Die mögliche Einstufung als Biotop ist im Verfahren zu überprüfen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei miteinander verbundene Lagerhallen mit flachen Satteldächern. Die Höhe der Gebäude beträgt ca. 7,00 m. Die Lagerhallen werden derzeit von dem in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 ansässigen Messebaubetrieb genutzt und sollen aufgegeben werden. Damit steht die gesamte Fläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Momentan ist die Fläche des Flurstückes 187 in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf im mittleren Bereich vollständig versiegelt.

Das Plangebiet ist überwiegend umgeben von Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Vereinzelt befinden sich kleine Büros von freien Berufen in den Wohnhäusern. In dem Gebäude in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 befinden sich Wohnungen, Büros und ein Pflegedienst.

Im Nordosten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Im Süden grenzen in einer Entfernung von ca. 165 m Gewerbebetriebe, wie bspw. ein Wertstoffmarkt, an. Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich ebenfalls zwei nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen i.V.m. dem Anhang 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV).

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Altbergbaus.

### **3. Planungsziele und -zwecke**

#### *Nutzungsarten und -ziele:*

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland,
- Entwicklung von brachliegenden Flächen und Umnutzung von gewerblichen Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Ansiedlung von Wohnnutzung,
- Regelungen über die Zulässigkeit von freistehenden Einfamilienhäusern.

#### *Städtebau:*

- Städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Einbindung in die bestehende Wohnbebauung.

#### *Immissionen:*

- Gegenseitige Verträglichkeit mit angrenzenden Gewerbebetrieben herstellen,
- Erstellung von Fachgutachten (bspw. bzgl. Lärm- und Geruchsmission).

#### *Verkehrerschließung:*

- Sicherung der Erschließung über die Alfred-Reinhardt-Straße als öffentliche Erschließungsstraße,
- Innere Erschließung als private Verkehrsfläche mit Wendeanlage.

#### *Medientechnische Erschließung:*

- Medientechnische Erschließung ausgehend von den in der Alfred-Reinhardt-Straße vorhandenen Leitungen,
- Prüfung, inwieweit Festsetzungen im Bebauungsplan zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements erforderlich werden.

#### *Umweltbelange:*

- Berücksichtigung der Umweltbelange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die in Verbindung mit dem Vorhaben stehen.

### *Grünplanung:*

- Ersatz von Gehölzen zur Eingrünung des Plangebietes,
- Dachbegrünung und teilweise Entsiegelung,
- Keine Beeinträchtigung des Handlungsschwerpunktes „Freiflächenverbund stärken“ gemäß ISEK 2025, Teilraum Hallescher Süden.

## **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Für das Plangebiet sind die Tatbestände für ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB und darauf aufbauende Verfahren nach intensiver Prüfung nicht erfüllt.

Das Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und grün geprägt. Das Vollverfahren wird gewählt, weil im Umweltbericht eine umfassende Bestanderfassung von Natur und Landschaft erfolgt und durch die Eingriff-Ausgleich-Regelung eine Kompensation für die Eingriffe erfolgt, z.B. auch für Versiegelung von vorher unversiegelten Flächen oder ein Ersatz von Gehölzen über die Baumschutzsatzung hinaus.

Weiterhin werden im Verfahren folgende Feststellungen beachtet.

- Das Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und Teile des Planbereiches liegen seit mehreren Jahren brach, sodass sich hier die Natur weiter entwickeln konnte und Hecken sowie Gehölze vorzufinden sind.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Biotopstrukturen mit geschützten Tierarten angesiedelt haben.
- Eine Bilanzierung von Biotopstrukturen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist erforderlich.
- Im Rahmen des Umweltberichtes sollen Biotopstrukturen aufgenommen und kartiert werden.
- Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Untersuchung hinsichtlich betroffener Brutvögel und des Vorhandenseins von „Quartierbäumen“ notwendig.

Das Planverfahren soll somit auf der Grundlage der §§ 2 ff BauGB als Verfahren zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes, d.h. im Vollverfahren mit Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung sowie zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll hierbei über eine öffentliche Auslegung erfolgen.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab.

Aus dem Landesentwicklungsplan (Z 36) geht Halle (Saale) als Oberzentrum hervor (LEP 2010 S.176).

G 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird, dabei soll das Querschnittsziel der Familienfreundlichkeit bereits in den Planungsphasen berücksichtigt werden (LEP 2010 S. 163)

Z 4 Innerhalb und zwischen den Planungsregionen mit ihren unterschiedlichen Strukturen sind ausgewogene Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen zu entwickeln. (LEP 2010 S. 165)

Z 6 In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange

sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. (LEP 2010 S. 165)

Z 7 Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. (LEP 2010 S. 166)

Z 9 Verdichtungsräume im Land Sachsen-Anhalt sind die engeren Stadt-Umland-Bereiche der Städte Magdeburg und Halle (Saale). (LEP 2010 S. 166)

Z 10 Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln. (LEP 2010 S. 166)

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Z 22 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. (LEP 2010 S. 172)

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (LEP 2010 S. 173).

Aus dem Landesentwicklungsplan geht Halle (Saale) als Zentraler Ort und Oberzentrum hervor (LEP 2010 S. 176).

Z 28 Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln. (LEP 2010 S. 174)

### **Regionaler Entwicklungsplan (REP)**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wird derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten.

Im rechtskräftigen REP Halle finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (Z 5.1.2.8).

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger

Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben (4.3. G). Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (4.4. G)

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Neuordnung des Plangebietes im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum im Ordnungsraum Halle. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden flächensparende Strukturen gesichert und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame FNP der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) stellt für das Plangebiet entlang der Alfred-Reinhardt-Straße Wohnbaufläche, anschließend Grünfläche mit Versorgungsfunktion und im Übergang nach Südosten eingeschränkte Gewerbegebiete dar. Er ist im Parallelverfahren zu ändern.

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)**

*Strategische Ziele und strategische Leitlinien der künftigen Stadtentwicklung sind:*

Erhalt von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum sowie insgesamt eine familien- und studierendenfreundliche Stadtentwicklung als Standortfaktor. (S. 25 f.)

#### *Einwohnerentwicklung*

Im Gegensatz zur ausbildungsorientierten Wanderung hängen die arbeits- und wohnungsmarktorientierten Wanderungsbewegungen der 30- bis 45-Jährigen vom Arbeitsplatzangebot in der Region Halle und dem Angebot an nachgefragtem Wohnraum ab. (S. 44)

Die dörflich- bzw. von Einfamilienhaussiedlungen geprägten Stadtviertel nehmen unterschiedliche Entwicklungen, die mit dem Entstehungsalter der Siedlungen, der jeweiligen Lagequalität und der Eigenheimbautätigkeit bzw. dem diesbezüglichen Flächenangebot korrespondieren. (S. 48)

#### *Wohnbauflächenentwicklung und Erhöhung der Wohneigentumsquote:*

Bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen: Ein guter Teil der Nachfragenden im Einfamilienhausbereich sucht die klassische Form des freistehenden Einfamilienhauses. Nach dem Höhepunkt der diesbezüglichen Bautätigkeit in Halle um das Jahr 2000 mit Angeboten im einfachen bis mittleren Preissegment gewinnt das mittlere bis obere Marktsegment in den letzten Jahren und künftig an Bedeutung.

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. (S.105)

Im Teilraumkonzept Hallescher Süden wird für den unbebauten Bereich südöstlich des Plangebietes und der vorhandenen Bebauung zwischen dem nördlich gelegenen Waldgebiet bis nach Südwesten zum Ortskern von Radwell die Stärkung des Freiflächenverbundes und die Vernetzung mit den Erholungsbereichen als Handlungsschwerpunkt definiert.

### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen:

Der Stadtteil Ammendorf gehört zum Leitbild des Halleschen Ackerlandes im Sinne des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt und ist dem Landschaftstyp „Lößbeeinflusstes Hang-Platten-Gefüge des Saaletals und der Nebentäler“ zuzuordnen. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilgebiet 14 „Elsterranddörfer Beesen/ Ammendorf/ Radewell/ Osendorf mit Waggonbau und Plastwerk“. Dort wird formuliert, dass durch die hohe Verdichtung der Bebauung und der Mischung gewerblicher und Wohnbebauung stadtklimatische Belastungsbereiche vorhanden sind. Zukünftig soll durch gezielte Entkernung und Entsiegelungsmaßnahmen der Anteil von Freiflächen innerhalb der Bebauungsstrukturen erhöht werden. Vorhandene gewerbliche Bauflächen sollen abgerundet und durch Schutzpflanzungen zur Landschaft hin verträglich gestaltet werden.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde im August 2019 im Rahmen des Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt und überprüft, mit dem folgenden Ergebnis.

Die Planung der Wohnbebauung wird als familienverträglich beurteilt. In der Heimstättensiedlung wird derzeit ein öffentlicher Spielplatz gebaut. Es ist zu prüfen, ob die Investorin sich an der Ergänzung von öffentlichen Spielangeboten in der Siedlung beteiligen möchte.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Städtebauliche und grünplanerische Neuordnung einer brachliegenden Teilfläche,
- Städtebauliche und grünplanerische Neuordnung einer bisher gewerblich genutzten Fläche mit hohem Versiegelungsgrad,
- Erweiterung des Angebotes an Flächen für den individuellen privaten Wohnungsbau,
- Abrundung der Siedlungskante.

### **Contra:**

- Intensivierung der Wohnnutzung führt voraussichtlich zur geringen Zunahme an Verkehr und Schallimmissionen,
- Versickerung und die Einleitung von Niederschlagswasser sind zu lösen,
- Eingriffe in naturschutzfachlich wertvolle Gehölze und Heckenstrukturen,
- Konflikte durch Wechselwirkung mit vorhandenen Gewerbebetrieben sind zu lösen.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 199