

# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 195

### „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“

#### Begründung

Aktualitätsstand  
der Planung 18.03.2021

Planungsbüro Wenzel & Drehmann PEM GmbH  
Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels

## Inhalt

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....</b>	<b>5</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	6
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
<b>3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>9</b>
4.1. Übergeordnete Planungen .....	9
4.1.1. Landesentwicklungsplan (LEP) .....	9
4.1.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle).....	10
4.1.3. Flächennutzungsplanung .....	10
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB).....	11
4.2.1. Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB).....	11
4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	12
4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	13
4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	13
4.2.5. Klimaschutzkonzept / Klimapolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	14
4.2.6. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB) .....	14
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung .....	14
<b>5. Städtebauliche Bestandssituation .....</b>	<b>15</b>
5.1. Eigentumsverhältnisse .....	15
5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur.....	15
5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	16
5.4. Sonstige technische Infrastruktur .....	18
5.5. Natur und Landschaft/Natürliche Gegebenheiten .....	19
5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten .....	24
<b>6. Planungskonzept.....</b>	<b>25</b>
6.1. Städtebauliches Konzept.....	25

6.2.	Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	25
6.3.	Verkehrskonzept .....	26
6.4.	Planungsalternativen.....	27
6.4.1.	Gesamtstädtisch .....	27
6.4.2.	Innerhalb des Plangebietes .....	27
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>27</b>
7.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	27
7.2.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	28
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	28
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	29
7.2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB) .....	31
7.2.4.	Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bis Nr. 10, Nr. 16, Nr. 22 BauGB) .....	32
7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	33
7.3.1.	Äußere Erschließung.....	33
7.3.2.	Innere Erschließung .....	34
7.3.3.	Geh- und Radwege .....	34
7.3.4.	Ruhender Verkehr .....	34
7.3.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	35
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB).....	36
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB) .....	38
7.5.1.	Wasserversorgung .....	38
7.5.2.	Entwässerung .....	39
7.5.3.	Energieversorgung .....	41
7.5.4.	Telekommunikation .....	41
7.5.5.	Abfallentsorgung .....	41
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB).....	41
7.6.1.	Verkehrslärm.....	42
7.6.2.	Gewerbelärm.....	44
7.6.3.	Sportlärm .....	45
7.6.4.	Empfehlungen zum Lärmschutz .....	45
7.7.	Auf Landesrecht beruhende Vorschriften .....	46
7.8.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) ...	46
7.8.1.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) .....	46
7.8.2.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6 a BauGB).....	47
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>47</b>

<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>48</b>
<b>10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB).....</b>	<b>48</b>
10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB).....	48
10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB) .....	49
10.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	49
10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	49
10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	50
10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	50
10.7. Belange des städtischen Haushaltes.....	50
<b>Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B .....</b>	<b>51</b>
<b>1. Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>51</b>
<b>2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>51</b>
2.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse).....	51
2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	51
2.1.2. Boden / Fläche .....	52
2.1.3. Wasser.....	52
2.1.4. Luft, Klima .....	52
2.1.5. Landschaft .....	52
2.1.6. Mensch .....	53
2.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	53
2.1.8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete .....	53
2.1.9. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	53
2.1.10. Zusammenfassende Bewertung .....	53
2.2. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft .....	54
2.3. Umweltbezogene Maßnahmen.....	54
<b>Anlagen.....</b>	<b>56</b>
Anlage 1 - Fotodokumentation mit städtebaulicher Strukturanalyse Plangebiet und Umgebung	
Anlage 2 - Pflanzliste gemäß Baumschutzsatzung	

---

## Begründung

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

---

#### 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt die Rückbaufläche im Bereich der nördlichen Neustadt wieder einer Nutzung zuzuführen. War es früher noch ein Standort für Schulgebäude, Turnhallen und Sportplatz, so zeigt der aktuelle Bestand weitgehend eine mit der Zeit freigeräumte Brachfläche, für die ein Erfordernis der städtebaulichen Neuordnung besteht. Der konkrete Anlass für die vorliegende Planung ist, die Fläche als Standort für eine verdichtete Wohnnutzung zu entwickeln.

Die Stadt Halle (Saale) führt die Zielstellung in ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept - ISEK Halle 2025, das Planareal als angebotsergänzende Wohnbaufläche im Stadtteil Neustadt zu entwickeln. Langfristiges Ziel der Stadt Halle (Saale) ist es, durch eine bauliche Verzahnung, die Neustadt an die nördlichen Strukturen Heide-Süd und Weinberg Campus anzubinden. Im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Zukunftsstadt“ (Zukunftsstadt halle.neu.stadt 2050) wurde der Bereich unter dem Aktionsfeld 3 „Innovationsquartier Muldestraße“ näher untersucht und als geeigneter Standort für ein integriertes Wohn- und Arbeitsquartier vorgeschlagen.

Es besteht somit der Bedarf, die bestehenden Entwicklungsziele für den Standort seitens der Stadt Halle (Saale) über eine verbindliche Bauleitplanung städtebaulich geordnet umzusetzen und somit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Erneuerung des bestehenden Stadtteils durch die Bereitstellung von Wohnbauland auf Rückbauflächen zu sichern. Die hier vorrangig vorgesehene Wohnnutzung soll ein differenziertes Angebot von Wohnungstypen und -größen ermöglichen, damit sozial stabile Bewohnerstrukturen schaffen und erhalten sowie sich in das bestehende Umfeld des Stadtteils einfügen.

Darüber hinaus ist neben der Entwicklung von Wohnraum auch die Schaffung von wohnergänzenden Nutzungen im Quartier vorgesehen. Dies schließt insbesondere der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen und nicht störende Gewerbebetriebe ein. Den Gebietscharakter störende oder gar stark emittierende Betriebe und Einrichtungen werden planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird insbesondere durch die Erstellung einer Schallimmissionsprognose und deren Berücksichtigung in den Planaussagen erreicht.

Die im südlichen Plangebiet befindlichen sportlichen und sozialen Einrichtungen werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfasst und somit in ihrem Bestand gesichert.

In Bezug auf die Zielstellungen hinsichtlich Freiraum, Grünordnung und Umweltbelange erfolgt eine Grundsatzbetrachtung der Schutzgüter einschließlich der Sicherung der Belange des Artenschutzes durch die Ermittlung von etwaigen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.

Weiterführend bestehen Zielstellungen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung. So soll ein weitgehender Erhalt des Großbaumbestandes in den Grundstücksrandbereichen und die Überpflanzung von offenen Stellplätzen durch Bäume erfolgen. Die Flächenversiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt, auch um unterstützend auf den wichtigen Bereich der Gebietsentwässerung durch örtliche Versickerung und Abflussverzögerung zu wirken. Darüber hinaus erfolgt eine Betrachtung des Standorts im überschwemmungsgefährdeten Bereich mit künstlicher Grundwassererhaltung.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil *Neustadt*, Stadtviertel *Nördliche Neustadt* der Stadt Halle (Saale). Die Umgebung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt, welche baupolologisch überwiegend Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise sowie einige Solitäre aufweist. Darüber hinaus befinden sich einige Anlagen für sportliche Zwecke im nahen Umfeld des Planungsgebietes. Eine Turnhalle befindet sich im südlichen Plangebiet. Das nähere Umfeld weist auch gewerbliche und kulturelle Nutzungen sowie Anlagen für den Gemeinbedarf und soziale Zwecke auf.

Der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ umfasst die folgenden Flurstücke innerhalb der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 4:

Flurstücke: 178/1, 183, 438, 439, 442, 444, 451

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 38.900 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Begrenzt wird das Plangebiet durch die *Begonienstraße* westlich, die *Pleißestraße* nördlich, die *Werrastraße* nordöstlich, die *Muldestraße* südöstlich sowie die Straße *Zur Saaleaue* südlich. Die vorangehend genannten öffentlichen Straßen, vorhandenen Flächen für ruhenden Verkehr sowie nichtmotorisierten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Planung.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches beinhaltet überwiegend Flächen im privaten Eigentum der Gebietsentwicklerin sowie Flächen des kommunalen Versorgungsträgers EVH GmbH. Die städtebauliche Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Steuerung des geplanten Vorhabens besteht für Flächen, die weitgehend als Brachflächen einzustufen sind, sowie für eine Versorgungsfläche, auf der sich eine Fernwärmestation befindet und eine Sporthalle. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen

Der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die dafür zu erfüllenden sachlichen Voraussetzungen werden eingehalten, da es sich bei dem Planareal um einen innerstädtischen, ungenutzten Bereich handelt, der über eine städtebauliche Entwicklung zum Wohnquartier wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet werden soll.

In der Anwendung des § 13a BauGB sind Schwellenwerte in Bezug auf die überplante Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zu beachten. Eine Überschreitung der Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> führt zu einer nicht gegebenen Anwendbarkeit des § 13a BauGB. Sollten mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überplant werden, führt dies zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf umweltrelevante Sachverhalte. Der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ setzt eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 15.300 m<sup>2</sup> durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet fest. Die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beziehen sich auf die Anlagen der Hauptnutzung. Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO finden dagegen im Hinblick auf die Ermittlung der

Schwellenwerte keine Berücksichtigung, ebenso wie die durch die Regelung gegebene Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ<sup>1</sup>. Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich des Vorliegens möglicher Umweltauswirkungen des Vorhabens ist aufgrund des Nichterreichens des dafür erforderlichen Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m<sup>2</sup>) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“.

Es wurde kürzlich und es werden aktuell keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ stehen. Diese wären bei der Ermittlung des Schwellenwertes einzubeziehen.

Der Bebauungsplan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB sind aus vorangehend genannten Gründen gegeben.

Um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, entgegen den geltenden Mindestanforderungen nach § 13a BauGB, die zweimalige Einsicht in die Planung zu gewähren und diese weitestgehend einzubinden, wird die Öffentlichkeitsbeteiligung als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zum Entwurf in Form der formellen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ und die städtebauliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers vom 09.07.2018 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 19.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ gefasst (Beschluss-Nr. VI/2018/04258). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 am 24.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Während der Offenlage des Vorentwurfes vom 02.09.2019 bis zum 04.10.2019 wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Weitere Stellungnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange eingegangen. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung bewertet und ggf. in die Planfassung bzw. den Anlagenbestandteil eingearbeitet worden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zur Vorentwurfsfassung ergaben sich einige Änderungserfordernisse, welche zur Entwurfsfassung verarbeitet worden sind. Im Wesentlichen sind dies:

- Die räumliche Präzisierung des städtebaulichen Konzeptes führte zu einer Anpassung der Zuschnitte der WA-Teilgebiete sowie der Baugrenzen.

---

<sup>1</sup> Brügelmann, Baugesetzbuch Kommentar Band 2, § 13a; sinngemäß auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13a

- Der Konflikt aus der Überlagerung der Baugrenzen mit der Fläche für Nebenanlagen (Zweckbestimmung Spielplatz) wurde behoben. Der entsprechende Hinweis ging im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein.
- Es erfolgte eine räumliche Präzisierung der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärm), welche auf den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung basiert. Im Ergebnis wurden in der Entwurfsfassung lediglich die Bereiche markiert, welche die relevanten Beurteilungspegel, welche bauliche Schutzmaßnahmen erfordern (Lärmpegelbereich, LPB). In diesem Zusammenhang wurde auch die Textliche Festsetzung zum Schallschutz überarbeitet bzw. präzisiert. Der entsprechende Hinweis wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.
- Das Entwässerungsgutachten wurde überarbeitet und in der Folge eine textliche und zeichnerische Festsetzung zum Thema Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei wurden auch das Volumen der Abflussspende des aus dem Plangebiet in das öffentliche Kanalnetz abzuleitenden Niederschlagswassers sowie das spezifische Rückhaltevolumen von erforderlichen Niederschlagswasserrückhalteanlagen festgesetzt. Die Notwendigkeit hierfür ging aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (Fachbereich Umwelt, Stadtverwaltung Halle) hervor.
- Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme von zusätzlichen Leitungstrassen im WA-Teilgebiet TG1 sowie von den beiden im Plangebiet befindlichen Grundwassermessstellen. Der entsprechende Hinweis erfolgt durch den Fachbereich Bauen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.
- In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgten weitere geringfügige Anpassungen im Sinne von nachrichtlichen Übernahmen und Klarstellungen.
- Einige Anlagen bzw. gutachterlichen Bewertungen wurden aktualisiert bzw. präzisiert, ohne jedoch zu grundsätzlichen Änderungen von Planaussagen zu führen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die die Grundzüge der Planung berühren.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2020/01122). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 28.08.2020, in der Zeit vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 29.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die Auslegungsdauer erfolgte dem Umfang der Planung entsprechend länger als die gesetzlich vorgeschriebene Mindestdauer von 30 Tagen nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Hinweise und Änderungen in der Begründung und Planzeichnung haben allesamt nur redaktionellen und klarstellenden Charakter und führen nicht zu einer nochmaligen Offenlage der Planung.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwei Stellungnahmen abgegeben.

Der Wunsch den breiten Gehölzstreifen am Rand des Baugebietes wiederherzustellen, kann nicht weiter berücksichtigt werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.07.2020 einen ähnlich formulierten Änderungsbeschluss zu zusätzlichen Gehölzstreifen an den Rändern des Plangebietes mehrheitlich abgelehnt (Änderungsantrag VII/2020/01474). An diesem Planungsziel wird weiterhin festgehalten.

Die Darstellung der im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke möglicherweise wegfallenden Stellplätze der öffentlichen Straßengrundstücken entlang der Mulde- und der Begonienstraße wird nicht berücksichtigt. Diese Stellplätze sind bei Wegfall zwar flächengleich zu ersetzen, jedoch liegen sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind somit nicht Bestandteil des Planverfahrens. Weitere Bedenken zum befürchteten Stellplatzmangel und der Verschattung umliegender Gebäude können mit dem Verweis auf die Stellplatzsatzung und der Festsetzung zu den einzuhaltenden Abstandsflächen ausgeräumt werden.

## **4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation**

### **4.1. Übergeordnete Planungen**

#### **4.1.1. Landesentwicklungsplan (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) in der Fassung vom 12.03.2011 enthält die für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele der Landesplanung. So wird im LEP LSA 2010 unter Punkt 2.1 die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum festgelegt (Z 36, LEP LSA 2010). Der Zentrale Ort des Oberzentrums Halle (Saale) ist im LEP LSA 2010 abgegrenzt. Demnach befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ innerhalb dieser Abgrenzung. Zur Begründung dieser Zielstellung (Z 36, LEP LSA 2010) werden im LEP LSA 2010 folgende Aussagen getroffen:

*Die Orte Dessau, Halle und Magdeburg bilden jeweils den großstädtischen Kern einer Region. Sie sind multifunktionale, großstädtische Standorte und Verkehrsknoten mit überregional wirkender Ausstattung und Bedeutung. Die Festlegung der Oberzentren in Sachsen-Anhalt berücksichtigt landesspezifische Unterschiede und teilräumliche Besonderheiten. Dem Rechnung tragend, sind in allen Landesteilen Oberzentren festgelegt, die über das entsprechende Bevölkerungspotenzial hinaus ausgeprägte regionale Versorgungs- und Arbeitsmarktzentralität aufweisen.*

*Bei der Festlegung der Oberzentren wurde berücksichtigt, dass für die wirtschaftliche Tragfähigkeit mindestens 300 000 Einwohner im Verflechtungsbereich versorgt werden sollen.*

*Die räumliche Abgrenzung der Oberzentren gemäß der Beikarten 2a, 2b und 2c ist entsprechend der Planungsebene eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Sie erfolgte im Einvernehmen mit den Städten.*

Unter Punkt 2.1 (G 15, LEP LSA 2010) wird als Grundsatz bezüglich der zentralörtlichen Gliederung folgendes aufgeführt:

*Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere (u.a.):*

- zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in den Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen (...),
- zur umweltgerechten und kostengünstigen Ver- und Entsorgung.

Zur Begründung dieses Grundsatzes (G 15, LEP LSA 2010) werden im LEP LSA 2010 folgende Aussagen getroffen:

*Die Ausweisung der Zentralen Orte ist auch als Entwicklungsziel zu verstehen. Der gezielte Einsatz öffentlicher Mittel soll zur langfristigen Sicherung ihrer Versorgungsfunktionen und zur Erhöhung ihrer Attraktivität als wichtige Kerne der jeweiligen Region, deren Standortvorteile und Erreichbarkeit qualitativ auszubauen sind, dienen. Dabei sollen insbesondere Maßnahmen zum Stadtumbau mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden. Von einem gut ausgestatteten und verkehrlich eingebundenen Zentralen Ort sollen auch Entwicklungsimpulse für den Verflechtungsraum ausgehen.*

Die Planungsziele, welche mit dem Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ verbunden sind, sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die im LEP LSA 2010 enthalten sind, vereinbar.

#### **4.1.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Das Land Sachsen-Anhalt ist hinsichtlich der Landesentwicklungsplanung in verschiedene Planungsregionen unterteilt. Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Halle. Hierzu gehören die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, das Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Mansfelder Land in den Grenzen vom 30. Juni 2007 entspricht, sowie die kreisfreie Stadt Halle (Saale).

In Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt wurde eine Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP Halle) erforderlich. 2014 erfolgte in diesem Zusammenhang die separate Bearbeitung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“. Mit Bescheid der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 12.12.2019 wurde dieser genehmigt. Nach Bekanntmachung im März 2020 ist er in Kraft getreten. Die Planänderung des REP Halle liegt im 2. Entwurf vor (Stand: 30.11.2017). Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 29.01.2018 wurde dieser Entwurf bestätigt und öffentlich ausgelegt.

Der 2. Entwurf der aktuellen Änderung des Regionalplanes ordnet das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz ein. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind in diesen Gebieten so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

#### **4.1.3. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)<sup>2</sup> stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und im südlichen Bereich als Fläche

---

<sup>2</sup> FNP Halle (Saale), wirksam seit 10.09.1998, aktueller Stand der 32. Änderung, wirksam seit 24.08.2019

für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Das Planareal ist nahezu vollständig von Wohnbauflächen umgrenzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)**

### **4.2.1. Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)**

Der **Landschaftsrahmenplan** für die kreisfreie Stadt Halle (Saale) stammt in seiner Erstfassung aus dem Jahr 1997 und ist als einheitliches naturschutzfachliches Planwerk für die Gesamtfläche der Stadt Halle (Saale) erarbeitet worden und gilt als unverbindliche Arbeitsgrundlage der Unteren Naturschutzbehörde zur Beachtung bei der Erarbeitung von Satzungen, Verordnungen und anderen Planungen. Es erfolgte eine 1. Teilfortschreibung im Jahr 2013. Darin enthalten sind Bestandsaufnahmen und Einordnungen der Stadt hinsichtlich geografischer Lage, verschiedene Landschaftsräume, geologische Verhältnisse, historische Nutzungen und anthropogene Überprägungen. Weiterführend erfolgt eine Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie eine Schutzkonzeption im Sinne des Naturschutzes für Flächenschutzmaßnahmen und besondere Artenschutzmaßnahmen. Für das Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan sowie in dessen Fortschreibung keine Planungsaussagen enthalten. Es ist der Bestand als bebauter Gebiet (Wohn- und gemischte Nutzungen) sowie als Sportanlage dargestellt.

Für den Ballungsraum Halle existiert seit Mai 2011 ein **Luftreinhalteplan**, welcher sich mit der Luftqualität sowie Maßnahmen zu ihrer Verbesserung beschäftigt. Auf lokaler Ebene wurden so Zielstellungen und Maßnahmen entwickelt, welche u.a. auch auf dem verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 1997 basieren. Darüber hinaus bestehen die im Luftreinhalteplan befindlichen lokalen Maßnahmen beispielsweise in teilräumlichen Geschwindigkeitsreduzierungen, Maßnahmen am schienen- und straßengebundenen ÖPNV, Nutzung der dynamischen Informationstafeln des Parkleitsystems, Einführung der Umweltzone oder auch in der Öffentlichkeitsarbeit in Bezug auf umweltbewusstes Verhalten im Privatbereich. Konkrete Maßnahmen, welche das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ betreffen, bestehen nicht.

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über einen **Lärmaktionsplan**<sup>3</sup>. Neben einer Analyse der Lärmbelastungssituation, welche auf Grundlage einer Lärmkartierung eine Auswertung insbesondere in Bezug auf die Betroffenheit der Wohnnutzung beinhaltet und dabei maßgebliche Emittenten herausarbeitet. Stufe 1 des Lärmaktionsplanes enthält die Darstellung von Handlungsspielräumen für die Lärmaktionsplanung, die allgemeinen Handlungsstrategien zur Lärminderung sowie Lärmminderungskonzepte. Für die zweite Stufe des Lärmaktionsplanes wurde ein integriertes Gesamtkonzept des Lärmaktionsplanes erstellt, inklusive einer Reflexion von Stufe 1 sowie eines aktuellen Maßnahmenplanes mit Prioritätensetzung. Dieser Maßnahmenplan enthält konkrete Maßnahmenvorschläge zur Lärminderung, deren Umsetzung in den folgenden 5 Jahren angestrebt werden soll. Hierzu werden Grundsatzbeschlüsse zur kontinuierlichen, sukzessiven Bewältigung der Lärmkonflikte gefasst. Beispielhafte teilräumliche Maßnahmen dieses kurzfristigen Maßnahmenplanes sind z.B. Streckenerneuerungen, Umorganisation von Verkehrsflächen, Stre-

---

<sup>3</sup> Lärmaktionsplan Stufe 1 vom Dezember 09.12.2008, Stufe 2 vom 19.06.2017, Stufe 3 vom 06.07.2019

ckenumbaumaßnahmen und Verbesserung von Radverkehrsführungen. Konkrete Maßnahmen, welche das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ betreffen, bestehen nicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ befindet sich nicht innerhalb eines **Nachtschutz- oder Siedlungsbeschränkungsgebietes**. Nachtschutz- und Siedlungsbeschränkungsgebiete für Fluglärm befinden sich mehr als 7,5 Kilometer südlich des Plangebietes und sind somit für die vorliegende Planung nicht relevant.

#### **4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Im Jahr 1997 wurde das verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) vom Stadtrat beschlossen (Beschluss vom 08.01.1997). Das Leitbild beinhaltet z.B. eine Bündelung des Verkehrs auf dem Hauptnetz, ein stadtweites Konzept für Tempo-30-Zonen abseits der Hauptverkehrsstraßen, die Radverkehrsförderung bzw. ein Radwegekonzept, ein Parkraummanagement im Rahmen des Parkleitsystems sowie die Beschleunigung des ÖPNV mit Vorrangschaltung und barrierefreier Umbau der Haltestellen. Eine Weiterentwicklung des verkehrspolitischen Leitbildes der Stadt Halle (Saale) erfolgte durch die Festlegung der verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Halle (Saale).

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) im September 2016 wurden die verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Halle (Saale) formuliert. Diese bilden die Grundsätze der Verkehrspolitik für die nächsten Jahre und damit auch den politischen Rahmen für die Mobilitätsstrategie, insbesondere auf der Ebene der Gesamtstadt Halle (Saale). Die darin verankerte kommunale Zielstellung Nr. 4 ist teilweise relevant für den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“:

- *Nr. 4: Das Grundprinzip der Stadt der kurzen Wege wird beibehalten und unterstützt durch städtebauliche Nutzungsmischung. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Bauleitplanung wird darauf geachtet, dass verkehrserzeugende Strukturen weitgehend vermieden werden. [...]*

Am 26.09.2018 hat der Stadtrat Halle (Saale) den Stadtmobilitätsplan beschlossen, welcher die Grundlage für die aktuellen Zielstellungen hinsichtlich der Mobilitätsbelange im Stadtgebiet ist. Im Gegensatz zu den bisherigen Planungen erfolgt die heutige Verkehrsentwicklungsplanung nicht mehr projektbezogen und mit Fokus auf den zeitlich konkretisierten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, sondern wird stärker als fortlaufender Prozess betrachtet, welcher sich in die allgemeine Stadtentwicklung einbettet und strategische Zielstellungen mit Fachkonzepten enthält. Beispiele hierfür sind die Entwicklung des Hauptstraßennetzes, der Radverkehr oder der Nahverkehrsplan.

Der aktuelle Stadtmobilitätsplan der Stadt Halle (Saale) fokussiert im Einklang mit den Anforderungen des europäischen *Sustainable Urban Mobility Plan* die Mobilitätsbedürfnisse und deren nachhaltige Abwicklung im konkreten städtischen Kontext. Folgerichtig trägt er den Titel Stadtmobilitätsplan. Er fasst den seit 2010 erfolgten VEP-Planungsprozess mit seinen Untersuchungsergebnissen und breiten Beteiligungsprozessen inhaltlich und strategisch zusammen und gibt auf Basis des 2016 gefassten Beschlusses zu den Verkehrspolitischen Leitlinien konkrete Handlungsanweisungen für den Zeithorizont 2025 und darüber hinaus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen der Stadt Halle (Saale), da ein innerstädtisches Wohnquartier geplant ist, welches auch die für das Gebiet selbst dienenden Versorgungsstrukturen planungsrechtlich zulässt. Die Nutzungen im Geltungsbereich der Planung werden im Rahmen der bestehenden Verkehrsstraßen erschlossen

und befinden sich in der Nähe zu Haltestellen des ÖPNV. Unweit des Plangebietes befindet sich beispielsweise die Straßenbahn- und Bushaltestelle Gimritzer Damm. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe (Begonienstraße).

#### **4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich in dem Stadtumbaugebiet „Neustadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) ISEK Halle 2025 ist das Plangebiet in der Karte „Teilraum Hallescher Westen“ als Bereich für Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Dadurch soll eine engere Verzahnung des Technologieparks Weinberg Campus mit dem Stadtteil Neustadt erreicht werden (Beschluss-Nr. VI/2017/03185).

Der Bereich um die Muldestraße war bereits ein Aktionsfeld des Bundeswettbewerbes „Zukunftstadt“ (Zukunftstadt halle.neu.stadt 2050). Die Zielstellung des Aktionsfeldes 3, ein innovatives Wohn- und Arbeitsquartier zu entwickeln um eine bessere Vernetzung zwischen den benachbarten Stadtteilen zu erreichen, wird mit dem Bebauungsplan aufgegriffen.

Für das im ISEK Halle 2025 beschriebene räumliche Handlungsfeld 1 Potenzialfläche Muldestraße / Blücherstraße besteht das Planungsziel, südlich der Pleißestraße moderne und höherwertige Wohnangebote durch Neubebauung der durch Rückbau entstandenen Freifläche entstehen zu lassen. Der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ setzt dieses Ziel des ISEK Halle 2025 in verbindliches Planungsrecht um.

Gemäß Karte II-5 des ISEK Halle 2025 der Stadt Halle (Saale) befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes innerhalb eines der drei Modellquartiere für die energetische Sanierung („Energiequartier“ Muldestraße). Die Stadt Halle (Saale) verfolgt in diesen Quartieren die Ziele der Sanierung des kommunalen Gebäudebestandes sowie die Erstellung von energetischen Quartierskonzepten zur beispielhaften energetischen Sanierung in Form von Musterlösungen an öffentlichen Gebäuden. Darüber hinaus ist es ein Ziel, innerhalb dieser Energiequartiere eine Nutzungsmischung unter der Prämisse von kurzen Wegen und kompakten Baustrukturen herzustellen und die gegenseitigen Beeinträchtigungen verschiedener Nutzungen zu mindern (geordnete Nutzungsmischung).

#### **4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 28.10.2020 die 3. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen (VII/2019/00059). Das darin verankerte Zentrenmodell definiert u.a. die Zentrentypen A (Hauptzentrum Altstadt), B (Nebenzentren Neustadt und Südstadt) und C (Nahversorgungszentrum) als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO. Einziger zentraler Versorgungsbereich in Neustadt ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Zentrum Neustadt mit dem Neustadt Centrum und der Neustädter Passage als Nebenzentrum (B-Zentrum). Im Umfeld des Plangebiets befinden sich darüber hinaus einige Discounter, sodass im Plangebiet von einer guten Nahversorgung auszugehen ist.

In Bezug auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ wird das in 1,2 km Entfernung befindliche Saale-Center am Gimritzer Damm als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

#### **4.2.5. Klimaschutzkonzept / Klimapolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 27.05.2020 die Fortschreibung des Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzeptes beschlossen (VII/2019/00405), um kommunale Zielstellungen und Klimaschutzaktivitäten zu entwickeln bzw. zu intensivieren. Neben Potenzialbetrachtungen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes findet sich ein Maßnahmenprogramm für die kommunale Ebene im Klimaschutzkonzept wieder. Insbesondere das Leitbild der Stadt der kurzen Wege wird als kommunale Zielstellung verfolgt. Die vorliegende Planung bedient diese Zielstellung, da sie sich in die bestehende Versorgungs- und Erschließungsstrukturen integriert. Sie enthält konkrete Festsetzungen zur Gebäudebegrünung und zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.

In Reaktion auf die Weltklimakonferenz im Dezember 2015 dokumentiert die Stadt Halle (Saale) am 16.12.2015 ihren klimapolitischen Willen durch einen Ratsbeschluss über das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale). Das Leitbild sieht unter anderem

- die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen vor.

Das Energie- und Klimapolitische Leitbild wird aktuell fortgeschrieben und soll sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale) dienen.

#### **4.2.6. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)**

Durch die Lage des Plangebietes im Stadtumbaugebiet „Neustadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau Ost“ gelten Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Fördergebietes „Soziale Stadt“ Neustadt.

Das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025 in der Fassung der 2. Fortschreibung (2015 - 2019) beinhaltet fünf Handlungsfelder, u.a. die Themen Wohnen (insbesondere eine Diversifizierung und Qualifizierung des Wohnraumes) und Wohnumfeld sowie Städtebau, öffentlicher Raum und Vernetzung.

Gemäß des Stadtumbaukonzeptes Halle-Neustadt handelt es sich beim Plangebiet um einen Entwicklungsbereich für vorwiegend bauliche Entwicklung (*räumliches Handlungsfeld Nr. 1 Potenzialfläche Muldestraße/Blücherstraße*), welcher über die letzten Jahre freigemacht worden ist. Das Plangebiet ist ein Teilbereich dieses Entwicklungsbereiches, für den die übergeordnete Zielstellung einer räumlichen und funktionalen Verzahnung mit dem Weinbergcampus besteht.

#### **4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen keine vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene Planungen entgegen.

Aktuell ist das Planareal als Innenbereichslage im Sinne von § 34 BauGB einzuordnen, jedoch entspricht die geplante Bebauung nicht den Tatbestandsmerkmalen des § 34 BauGB. Aufgrund der Entwicklung der Flächen mit einer neuen verdichteten Wohnbebauung ist es erforderlich einen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Nächstgelegene Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes befinden sich in größeren Entfernungen, so dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete nicht bestehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung eines 200-jährigen Hochwassers (HQ200) der Saale. Dies sind Hochwasser-Risikogebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 200 Jahren zu erwarten ist. Sie werden nicht als Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Anforderungen an eine besondere, hochwasserangepasste Bauweise bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Es befinden sich keine bestehenden oder geplanten Störfallbetriebe nach § 3 Abs. 5a BImSchG in relevanter Entfernung zum oder im Plangebiet.

## **5. Städtebauliche Bestandssituation**

### **5.1. Eigentumsverhältnisse**

Im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um Flächen im privaten Eigentum der Gebietsentwicklerin sowie um eine Fläche der kommunalen Versorgungsträgerin EVH GmbH. Die Flächen der kommunalen Versorgungsträgerin EVH GmbH bleiben in dessen Besitz.

### **5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur**

Die aktuell vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ beinhalten im südlichen Teil die *Fliparena*, welche sich in einem ehemals als Turnhalle genutzten Gebäude befindet sowie die östlich daran anschließenden Freiflächen mit einem BMX-Parcours als (informelle) bauliche Anlage. Das Turnhallengebäude ist Bestandteil eines ehemaligen Schulkomplexes, welcher 2011 zurückgebaut worden ist. Weiterhin befindet sich im südlichen Bereich der Stadtteilgarten „NEUTOPIA – Der NeuStadtGarten“, welcher eine gemeinschaftliche Nutzung als Ziel hat.

Eine weitere Bestandsnutzung befindet sich ebenfalls im südlichen Teil des Plangebietes in direkter Nähe zur *Fliparena*. Hier befindet sich ein Gebäude des Energiedienstleisters EVH GmbH. Diese sogenannte Fernwärmestation beinhaltet eine Steuerungsfunktion für die bestehende Fernwärmetrasse zur Versorgung der umliegenden Wohnbebauung. Es handelt sich in beiden Fällen um relativ flache und kleinere Gebäude, wenn man die Umgebung zum Vergleich heranzieht. Weitere bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Nutzung des übrigen Plangebietes beschränkt sich auf Grün- bzw. Freiflächen, welche einige ungeordnete / nicht ausgebaut fußläufige Durchquerungsmöglichkeiten aufweisen.

Die Nutzungen und Bebauungen des näheren Umfeldes beinhalten vorwiegend Wohnnutzungen, welche von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken und sozialen und kulturellen Nutzungen (Stadtteilbibliothek West) sowie Bolz- und Spielplätzen ergänzt werden. Charakteristisch für die Bebauung ist die industrielle Bauweise mit Betonfertigteilen in blockartig angeordneter Zeilenbauweise, durch welche die ehemals eigenständige Stadt Halle-Neustadt in den 1960er und 1970er Jahren entstanden ist. Innerhalb dieser typischen Blockstrukturen befinden sich flache Funktionsbauten, beispielsweise für Kindergärten. Die blockartigen Zeilenbauten verfügen überwiegend über fünf bis sechs Etagen. Die teilweise geschlossene

Bauweise wird von Solitären bzw. Punkthochhäusern aufgelockert, welche über eine deutlich höhere Geschossigkeit von elf bis zu 25 Etagen verfügen. Die beiden elfgeschossigen Gebäude befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein typischer Garagenkomplex, welcher über die Pleißestraße erschlossen wird. Westlich daran anschließend befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Halle-Neustadt. Ein weiterer Garagenkomplex im Umfeld befindet sich an der westlichen Lilienstraße. Dieser Komplex befindet sich ebenfalls in aktiver Nutzung.

Ebenfalls nördlich des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl sportlicher und gewerblicher Nutzungen, beispielsweise der Sparkassen-Eisdome, der Sportplatz der SG Buna Halle Neustadt eV sowie weitere kleine Bolzplätze und eine Turnhalle. Die gewerblichen Nutzungen beschränken sich hauptsächlich auf Autohändler (z.B. PS-Union). Weitere Nutzungen im nördlichen Umfeld ist das „Stasi-Unterlagenarchiv Halle“ sowie eine DRK-Rettungswache.

### **5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

Das Plangebiet ist umschlossen von öffentlichen Verkehrsräumen (asphaltierte Straßen, Stellplätze, Fußwege). Zufahrten in das Plangebiet bestehen gegenüber den Häusern Muldestraße 4, 10 und 16. Dies sind Zufahrten zu den jeweiligen ehemaligen Schulgebäuden, die aktuell zum Abstellen von Pkw genutzt werden.

Für die Erschließung des Plangebietes durch den **motorisierten Individualverkehr** (MIV) kommen Zufahrten entlang der *Begonienstraße*, *Pleißestraße* und *Muldestraße* infrage. Die Straßen *Zur Saale* und *Werrastraße* eignen sich nicht für das Anlegen von Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet.

Für die Bestandssituation in Bezug auf Verkehrsinfrastruktur und Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr wurden im Rahmen der Erstellung der **Verkehrsuntersuchung**<sup>4</sup> wesentliche Aussagen aufgenommen. Hierbei konnte auf vorhandene Zählraten für umliegende Knotenpunkte der Stadt Halle (Saale) aus den Jahren 2009 bis 2014 zurückgegriffen werden. Die konkreten Aussagen inklusive einer Gegenüberstellung von Bestand und der künftigen Gebietsentwicklung erfolgen unter den Gliederungspunkten *6.3 Verkehrskonzept* und *7.3 Verkehrserschließung*.

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandssituation spielt der Immissionsschutz hinsichtlich des Verkehrs und der Verkehrsflächen und deren Wirkung auf das Plangebiet eine entscheidende Rolle für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet. Zu diesem Zweck ist ein **Schallschutzgutachten**<sup>5</sup> erstellt worden, welches die aktuelle Bestandssituation hinsichtlich bestehender Emittenten im Umfeld und deren Wirkung auf das Plangebiet untersucht. Darauf aufbauend ist eine Prognose für das Jahr 2030 Bestandteil der Untersuchung, welche die mit der Planung verbundenen Wirkungen aufzeigt. Es besteht eine vorbelastete Bestandssituation durch die umliegenden Nutzungen (Sport und insbesondere Verkehr), welche bereits auf das Plangebiet wirkt. Die konkreten Aussagen befinden sich unter dem Gliederungspunkt *7.6 Immissionsschutz*.

---

<sup>4</sup> Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Halle (Saale) - Bebauungsplan N. 195 „Neustadt - Wohnbebauung Muldestraße“, Verfasser: Verkehrs-System Consult Halle GmbH, 18.03.2019

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose | Immissionsschutz, Verfasser: goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 16.12.2019

Fußläufig ist das Plangebiet über die bereits bestehenden umlaufenden **Fußwege** erschlossen. Im südlichen Plangebiet besteht auf Höhe des *Loberweges* eine fußläufige Ost-West-Querung aus Betonplatten. Am westlichen Ende dieser Querung befindet sich eine gesicherte Quermöglichkeit der *Begonienstraße* in Form eines Fußgängerüberweges („Zebrastrifen“) ohne Lichtsignalanlage. Ein weiter Fußgängerüberweg über die Straße *Zur Saaleaue* befindet sich ca. 40 m östlich der Einmündung Muldestraße.

Außer einigen informellen unbefestigten Pfaden bestehen keine weiteren Fußwege im Plangebiet.

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über eine **Radverkehrskonzeption** für das Stadtgebiet. Die aus dem Jahr 1995 stammende Fassung wurde durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) am 30.10.2013 (Beschluss-Nr. V/2012/11160) fortgeschrieben und ist Handlungsgrundlage für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2025. Weitere Aktualisierungen gab es im Jahr 2015 im Rahmen des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) zum *Umsetzungsplan zur Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) für den Zeitraum 2015 bis 2019*. Sowohl bestehende Radwegeverbindungen als auch geplante Maßnahmen verlaufen nicht direkt durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195. Das Hauptnetz des Radverkehrs durchzieht die umliegenden Wohngebiete. Konkrete Maßnahmen, welche im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen sind einerseits die Maßnahme Nr. 6 (Gimritzer Damm) sowie die Maßnahme Nr. 40 zur Herstellung von anspruchsgerechten Radverkehrsanlagen entlang der Straße *Zur Saaleaue*. Der Bebauungsplan entfaltet keine Beeinträchtigungen auf die geplanten Ziele und Maßnahmen der Radwegekonzeption. Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus dem Umsetzungsplan Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen bis zum Jahr 2019 dargestellt.

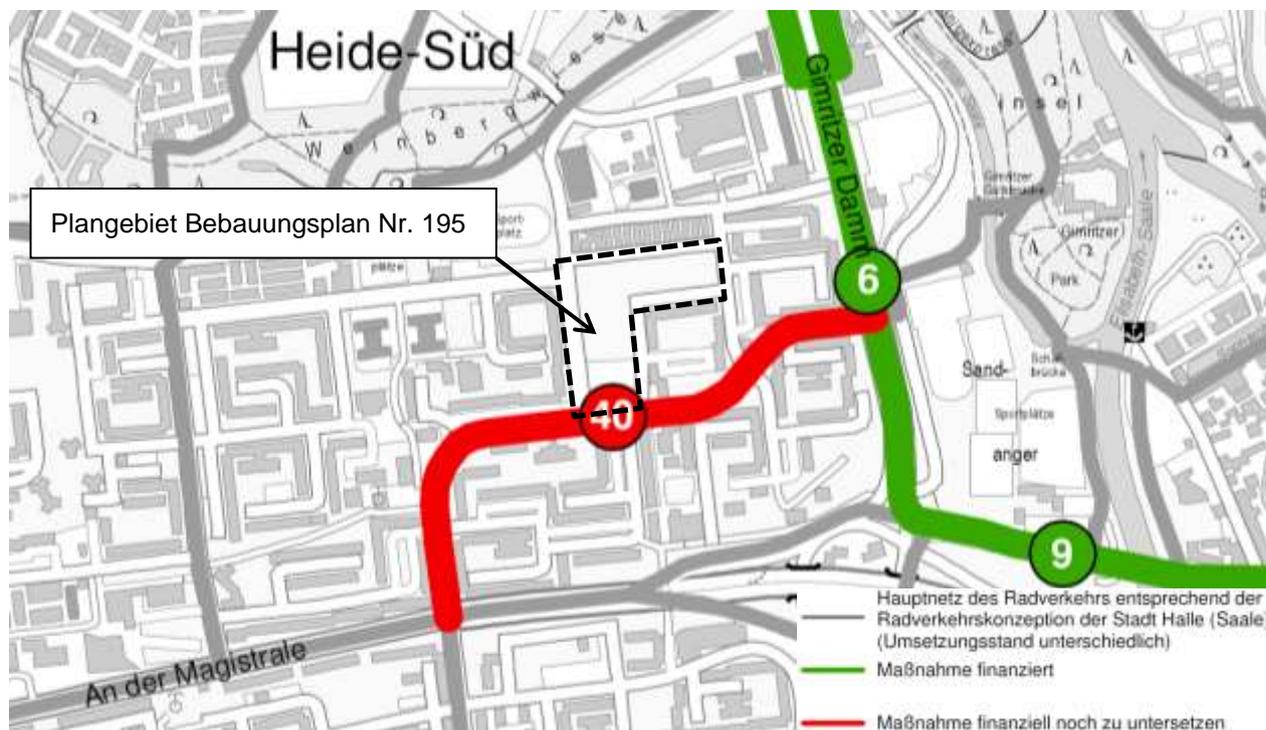


Abbildung 1 - Umsetzungsplan Radwegekonzeption Stadt Halle (Saale), Ausschnitt, bearbeitet

Der aktuelle Umsetzungsplan zur Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) für den Zeitraum 2020 bis 2025 wurde im Stadtrat am 26.02.2020 beschlossen. Konkrete Änderungen, welche das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

In Bezug auf die Bestandssituation des **ruhenden Verkehrs** bzw. der Stellplatzsituation im Umfeld des Plangebietes wird auf bestehende öffentlich gewidmete Stellplätze entlang der Begonienstraße, Werrastraße, Muldestraße und Zur Saaleaue hingewiesen. Diese sind jedoch für die bestehenden umliegenden Nutzungen bestimmt. Wichtige Zielstellung ist es, im Rahmen der Umsetzung der Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 eine vollständige Deckung des Stellplatzbedarfes nachzuweisen, ohne auf bestehende Kapazitäten zurückgreifen zu müssen. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein umfangreicher Garagenkomplex, welcher von der Pleißestraße erschlossen wird, auf städtischem Grund steht und durch die Garageninteressengemeinschaft Gimritzer Damm e.V. verwaltet wird.

Die Bestandssituation hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (**ÖPNV**) stellt sich für das Plangebiet wie folgt dar. Direkt am Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle (Begonienstraße) mit den Buslinien 34 und 36 sowie eine Straßenbahntrasse in ca. 300 m Entfernung (Gimritzer Damm) mit den Straßenbahnlinien 4 und 5. Das Plangebiet befindet sich in einer durch den ÖPNV aktuell gut erschlossenen Lage. Maßgeblich für die verkehrspolitischen Ziele und Grundsätze der Stadt Halle (Saale) in Bezug auf den ÖPNV ist der Nahverkehrsplan 2018 der Stadt Halle (Saale), welcher auf dem Stadtratsbeschluss vom 21.11.2018 basiert.

#### **5.4. Sonstige technische Infrastruktur**

Die Bestandssituation in Bezug auf die technische Infrastruktur weist Fernwärmeleitungen, Gasleitungen und eine Niederspannungsleitung (alle unterirdisch) auf. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Planareal entlang *Zur Saaleaue* die Fernwärmestation des Energiedienstleisters EVH GmbH. Ausgehend von der Fernwärmesatzung der Stadt Halle (Saale) vom 03.05.1993 befindet sich das Planareal innerhalb eines Gebietes mit Anschlusszwang an die bestehende Fernwärmeversorgung. Die Fernwärmetrasse verläuft parallel zur Begonienstraße im westlichen Planareal.

Die bestehende unterirdische Niederspannungsleitung verläuft im Geltungsbereich vom nord-westlichen Plangebiet an der Pleißestraße in südöstlicher Richtung bis zur Muldestraße. Diese befindet sich nicht in Betrieb und wird im Zuge der Umsetzung der geplanten Vorhaben im Geltungsbereich entfernt.

Bestandsanlagen bzgl. Wasser / Abwasser wurden von den Stadtwerken Halle (Saale) (SWH) übermittelt. Es befinden sich demnach bestehende Schächte für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Regeneinläufe im Plangebiet. Diese waren an die früheren Nutzungen angeschlossen. Nach Angaben der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH können aus dem Plangebiet in Summe maximal  $38 \text{ l/(s*ha}_{\text{brutto}})$  Niederschlagswasser in die anliegende Mischwasservorflut abgeleitet werden.<sup>6</sup>

Sonstige Anlagen technischer Infrastruktur befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, sondern grenzen beispielsweise in Form von Verkehrsinfrastruktur oder auch Anlagen der stofflichen Entsorgung (Müllsammelplatz Werrastraße) an den Geltungsbereich an. Folgende Karte enthält eine zusammenfassende Darstellung hinsichtlich der bestehenden technischen / verkehrlichen Infrastruktur für das Plangebiet.

---

<sup>6</sup> Gutachten zur Ableitung von Niederschlagswasser - Zuarbeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 11.12.2018, zuletzt bearbeitet am 28.01.2020

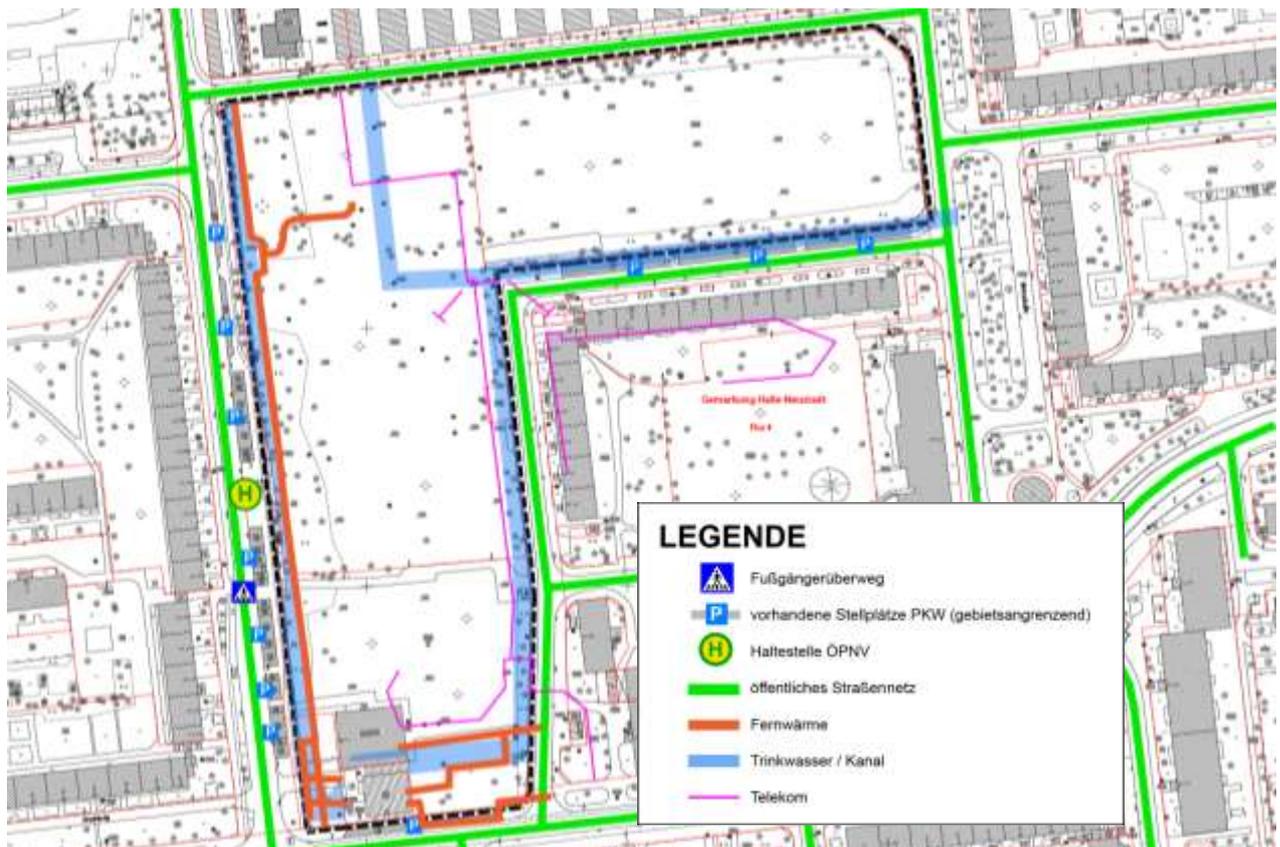


Abbildung 2 - Übersichtskarte Bestand technische / verkehrliche Infrastruktur

### 5.5. Natur und Landschaft/Natürliche Gegebenheiten

Naturräumlich ist das Plangebiet in eine nordwestliche Randlage der **Leipziger Tieflandsbucht** einzuordnen. Gemäß naturräumlicher Gliederung Deutschlands<sup>7</sup> befindet sich das Planareal in der kontinentalen biogeografischen Region des landschaftlichen Großraumes *NO-Tiefland*, am Südwestrand der naturräumlichen Haupteinheit D20 *Östliches Harzvorland und Börden* und schließt im Süden an den Übergangsbereich zur Naturraumeinheit D19 *Sächsisches Hügelland und Erzgebirgsvorland* an. Demnach befindet sich das Plangebiet im südlichen Bereich des Mitteldeutschen Lößgürtels.<sup>8</sup>

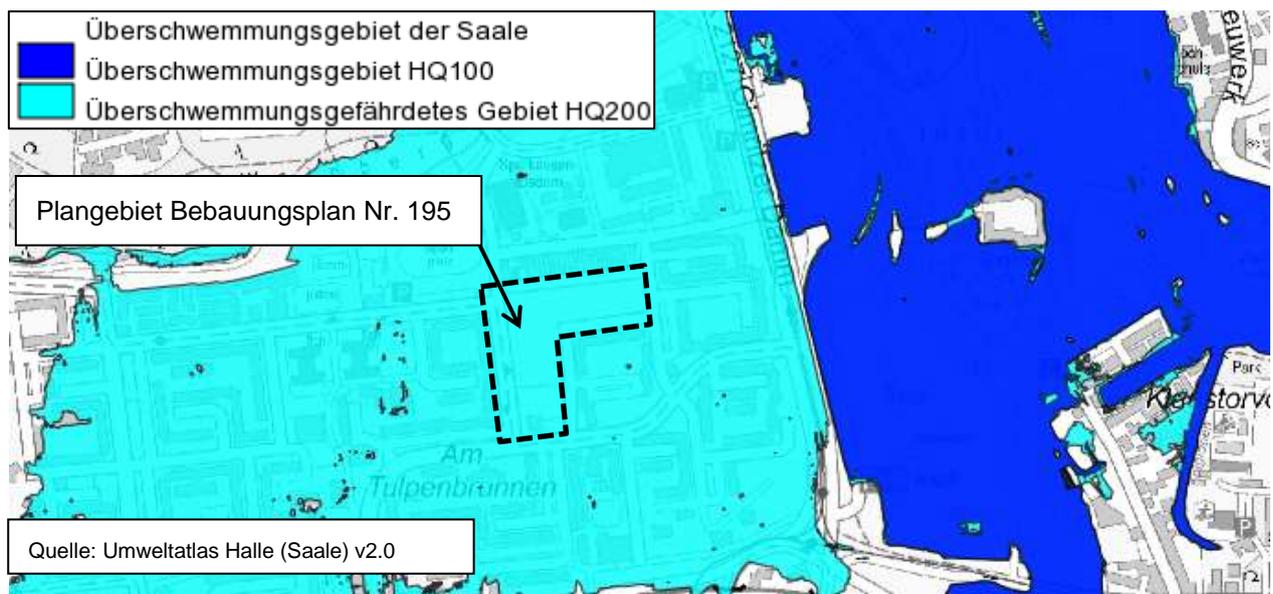
Im Plangebiet des Bebauungsplanes sowie auch im Umfeld herrschen keine großen Gefälle bzw. **Höhenunterschiede**. Im Schnitt liegt das Plangebiet auf einer Höhe zwischen 76 und 77 Metern über NHN (Höhenbezugssystem DHHN 2016). Das Baufeld befindet sich im tiefer gelegenen Teil von Neustadt, westlich der halleschen Markplatzverwerfung. Die Geländeoberfläche ist trotz der anthropogenen Überprägung durch städtebauliche Entwicklung atypisch gegeben. So befindet sich das Planareal geologisch im Urstromtal der Saale. Hier stehen in natürlicher Bodenschichtung ab Geländeoberkante mehrere Meter mächtiger Auelehme an. Unter diesen folgen Kiese und Sande, die geogenetisch den glazialen Saaleflusskiesen und -schottern zuzuordnen sind. Es ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenschichtung insbesondere im Bereich der ehe-

<sup>7</sup> Meynen & Schmithüsen 1953-1962, modifiziert in Ssymank 1994

<sup>8</sup> Landschaftsrahmenplan für die kreisfreie Stadt Halle (Saale) - 1. Teilfortschreibung

maligen Gebäudebestände anthropogen gestört ist und dass Auelehme im Standortbereich der früheren Gebäude ausgeräumt sind.<sup>9</sup>

Insbesondere entlang der Fließgewässer bestehen im Stadtgebiet **Überschwemmungsgebiete** und überschwemmungsgefährdete Gebiete. Nachstehend abgebildeter Kartenausschnitt aus dem Umweltatlas Halle (Saale)<sup>10</sup> zeigt die Wahrscheinlichkeit von überfluteten Flächen durch ein Jahrhunderthochwasser (HQ100 = dunkelblauer Bereich) und die überschwemmungsgefährdeten Bereiche durch ein 200-jähriges Hochwasserereignis (HQ200 = hellblauer Bereich) entlang der östlich des Planareals verlaufenden Saale. Ein HQ200-Hochwasser zeigt ein Extrem-Hochwasser, dessen Auswirkungen über bekannte "Jahrhundert-Hochwasser" hinausgehen. Der HQ100-Bereich wird durch die Hochwasserschutzanlage Gimritzer Deich begrenzt. Diese wurde bei einem Hochwasser im Jahr 2013 beschädigt, sodass gegenwärtig der Hochwasserschutz für Neustadt beim Eintreten eines HQ100-Hochwassers nicht gegeben ist. Für den Hochwasserschutz der Neustadt muss die Anlage saniert und erhöht werden. Ein entsprechender Planfeststellungsbeschluss vom 28.10.2019 liegt vor. Es wurde im Jahr 2020 bereits mit den bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen. Die Bauarbeiten zum Hochwasserschutz sollen im Jahr 2021 beginnen. Mit Errichtung der geplanten Hochwasserschutzmauer auf dem bestehenden Damm soll ein dauerhafter Hochwasserschutz (HQ 100) für Neustadt im Jahr 2022 gewährleistet werden.<sup>11</sup>



**Abbildung 3 - Kartenausschnitt Umweltatlas Halle (Saale)**

Die Bestandssituation hinsichtlich der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten im Plangebiet ist gekennzeichnet von weitgehend unversiegelten Rückbauflächen bzw. Freiflächen. Vorrangig sind hier im Nachgang der Rückbaumaßnahmen Grünflächen entstanden, welche insbesondere in deren Randbereichen von schützenswerter Vegetation (beispielsweise Straßenbäume, Großbaumbestand und weitere Gehölze) gerahmt werden.

<sup>9</sup> Voruntersuchung zur Baugrund- und hydrogeologischen Situation zum Bauvorhaben Neubau Wohnquartier Begonienstraße / Muldestraße in 06122 Halle/S. - Geotechnischer Bericht, Status Voruntersuchung, 22.10.2018

<sup>10</sup> www.umweltatlas.halle.de, Zugriffsdatum 06.11.2020

<sup>11</sup> Datenquelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW)

Der überwiegende Bereich des Planareals ist in Folge des Abbruchs von Gebäuden sowie der teilweise noch mit Porphyrgrus belegten Flächen des ehemaligen Sportplatzes als **devastiertes Grünland** einzuordnen.

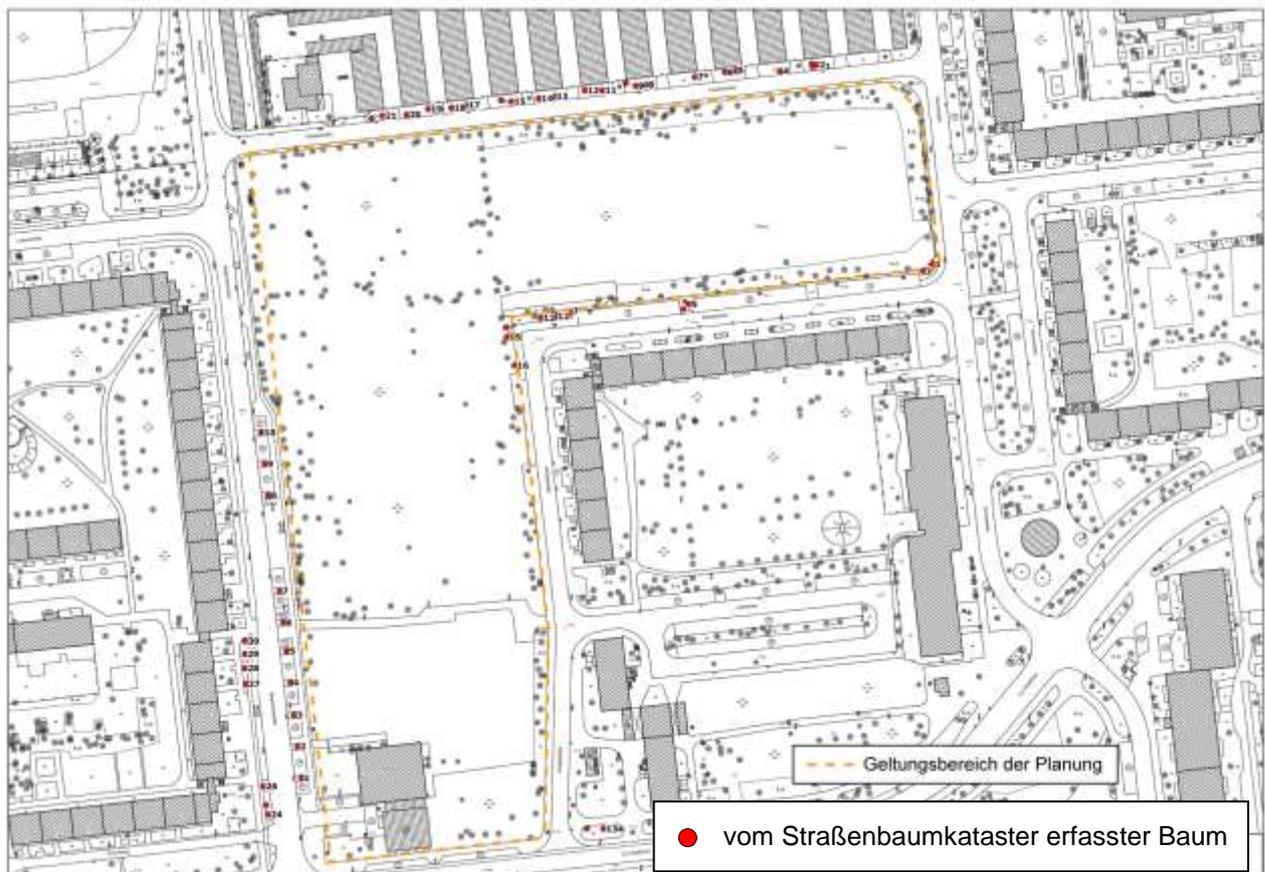
Die Stadt Halle (Saale) verfügt über eine **Baumschutzsatzung** (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19 am 21.12.2011) für das gesamte Stadtgebiet. In der Satzung sind Schutzzwecke, Schutzgegenstände, Verbote, Ausnahmen sowie auch ggf. zu leistender Ersatz geregelt. Sollte im Rahmen eines Bebauungsplanes in die Schutzwürdigkeit der durch die Baumschutzsatzung geschützten Schutzgegenstände im Sinne einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung eingegriffen werden, so werden Ersatzpflanzungen oder finanzielle Ersatzleistungen notwendig.

In der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) wird unter Anlage 3 auf die folgenden Richtlinien und Vorschriften zum Baumschutz hingewiesen:

- DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen),
- RAS- LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen),
- ZTV „Baumpflege/ Großbaumverpflanzung (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Baumsanierung und Großbaumverpflanzung),
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.

Geschützt durch die Baumschutzsatzung sind die unter § 3 aufgeführten Schutzgegenstände, wie z.B. Laubbäume, Ginkgo und Eiben, die in 100 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweisen. Straßenbäume sind unabhängig vom Stammumfang geschützt.

Die Straßenbäume sind im Straßenbaumkataster der Stadt Halle (Saale) aufgenommen. Diese befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes. Lediglich vier Straßenbäume befinden sich an der Werrastraße (Baum Nr. 1) und Muldestraße (Bäume Nr. 14, 15, 16) innerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Eine Übersicht über die im Sinne der Baumschutzsatzung zu schützenden Straßenbäume ist nachstehend in Form einer Karte aufgeführt.



**Abbildung 4 - Auszug Straßenbaumkataster FB Planen / FB Umwelt 13.11.2018, Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abteilung Stadtvermessung**

Im Rahmen der Vermessung des Plangebietes sowie einer darauf aufbauenden gutachterlichen Baumbewertung wurden auch die bestehenden Bäume hinsichtlich Lage, Art und Maße (Stammdurchmesser, Kronendurchmesser) erfasst. Als Ergebnis einer Auswertung dieser Bestandsaufnahme wurden die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützten Bäume im Lage- und Höhenplan des Vermessers markiert. Der Lage- und Höhenplan enthält die Angabe des Stammdurchmessers. Da die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) auf Angaben des Stammumfangs basiert, wird der in § 3 angegebene Stammumfang von 50 cm umgerechnet. Der Stammumfang von 50 cm entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 16 cm. Bei eintriebigen Bäumen wird der Stammumfang in 1 m Höhe über dem Boden ermittelt. Bei mehrstämmigen Gehölzen mit Kronenansatz im/am Boden wird der Stammumfang des stärksten Stammes in 1 m Höhe über dem Boden ermittelt, bei mehrstämmigen Gehölzen mit tiefem aber sichtbarem Kronenansatz wird unmittelbar unter dem Kronenansatz gemessen.

Die gutachterliche Baumbewertung enthält die Karten der Baumerfassung und Baumbewertung für das Plangebiet. Darin sind die Schutzgegenstände (geschützte Bäume) gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) markiert.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung bzw. im Zuge der Baumaßnahmen in Schutzgegenstände gemäß Baumschutzsatzung eingegriffen wird. Die Erlaubnis für diese Eingriffe ist bei der Unteren Naturschutzbehörde unter Angabe der gemäß Anlage 2 zur Baumschutzsatzung notwendigen Angaben über den Baumbestand zu beantragen. Wird eine entsprechende Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erteilt, so ist der Antragsteller grundsätzlich dazu verpflichtet, den Verlust gemäß § 9 Baumschutzsatzung zu kompensieren.

Hinsichtlich der zulässigen Arten für Ersatzpflanzungen enthält die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) eine verbindliche Pflanzliste. Diese ist unter Anlage 2 zur Begründung wiedergegeben.

In Bezug auf die Tierwelt und den ggf. relevanten **Artenschutz** wurden ein Artenschutzbericht<sup>12</sup>, eine avifaunistische Potenzialanalyse<sup>13</sup> sowie eine faunistische Untersuchung<sup>14</sup> auf Fledermäuse, Zauneidechsen und Eremiten durchgeführt.

Unter Berücksichtigung von aus dem Artenschutzbericht hervorgehenden Vermeidungsmaßnahmen<sup>15</sup> ist bei allen Arten nicht von einer Verletzung der Verbotstatbestände auszugehen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die vom Gesetzgeber vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

Die Bewertung des Schutzgutes **Avifauna** (Brutvögel) wurde durch eine Potenzialanalyse durchgeführt (siehe Avifaunistische Potenzialanalyse) und kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Populationen bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erheblich gestört werden. Diese Methodik wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) abgestimmt. Es werden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen empfohlen:

- keine Fällung von Bäumen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September,
- Erhalt von standorttypischen Gehölzen am Nord-, Ost- und Westrand des Untersuchungsgebietes,
- Anlage von standorttypischen Gehölzen am Südrand des Untersuchungsgebietes.

Die **faunistische Untersuchung** auf das Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechsen und Eremiten wurde durch Präsenzuntersuchungen an drei Begehungsterminen durchgeführt. Ergebnis der faunistischen Untersuchung ist, dass eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Fledermäusen, Zauneidechsen und Eremiten ausgeschlossen werden kann.

Das erstellte **Baugrundgutachten** kommt zu dem Ergebnis, dass die Tragfähigkeit der Baugrundsichten 1 (anthropogene Auffüllungen und Baugrubenverfüllungen) und 2 (gewachsene Auelehme) keine ausreichende natürliche Tragfähigkeit aufweisen für die Gründung von mehrgeschossigen und setzungsempfindlichen Bauwerken. Für eine Bebauung sind daher Sondermaßnahmen zur Gründung von Gebäuden erforderlich. Nach der Ausführung von Stabilisierungsmaßnahmen kann eine ausreichende Tragfähigkeit für Verkehrsflächen und Versorgungsmedien hergestellt werden. Die Schichten 3 (glaziale Saale-Flussskiese) und 4 (Verwitterungsbildungen des Buntsandsteins) sind hingegen uneingeschränkt tragfähig.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Einträge im **Altlastenkataster**, sodass nicht von vorhandenen Altlastenverdachtsflächen auszugehen ist. Es besteht kein Verdacht auf ein umwelttechnisch relevantes Belastungspotenzial bzw. für Schadstoffe im Erdreich oder Grundwasser.

---

<sup>12</sup> Artenschutzbeitrag Bebauungsplan 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße, Bearbeitung Wenzel & Drehmann PEM GmbH

<sup>13</sup> Avifaunistische Potenzialanalyse Bebauungsplan 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße, Bearbeitung: Wenzel & Drehmann PEM GmbH

<sup>14</sup> Faunistische Untersuchung: Fledermäuse, Zauneidechse und Eremit, Gutachter: habit.art - ökologie und faunistik, Guido Mundt

<sup>15</sup> siehe auch Teil B (Umweltbelange), Kapitel 2.3 Umweltbezogene Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserabstrom eines Grundwasserschadens der nördlich gelegenen ehemaligen Kaserne Heide-Süd. Eine Grundwasseruntersuchung zeigte eine Belastung des Grundwassers mit LHKW unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte gemäß LAWA (2016). Von einer Nutzung des Grundwassers insbesondere für den menschlichen Gebrauch ist dennoch abzuraten.

Hinsichtlich einer **Erholungsfunktion** bestehen aktuell für den Geltungsbereich überwiegend keine entsprechenden täglichen Nutzungen als Freiraum. Im Zuge der Entwicklung zum Wohnquartier wird eine Gestaltung des Landschaftsbildes durch wohnortnahe Freiräume hergestellt. Der Geltungsbereich hat keine bedeutende Erholungsfunktion bzw. intensive, tägliche Freiraumnutzung. Hierfür dienen vielmehr die nahe gelegenen Weinbergwiesen als Erholungsraum.

### **5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ sind ein **Verkehrsgutachten** sowie ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt worden. Dies begründet sich zum einen damit, die Wirkungen der sich mit der Gebietsentwicklung möglicherweise entstehenden **Verkehrserhöhung** beurteilen zu können. Zum anderen sollen die geplanten Entwicklungen unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen vollzogen werden können, womit auch die Thematik des Schallschutzes zu untersuchen ist. Hier spielen hauptsächlich die Beurteilungen hinsichtlich des **Verkehrs- und Gewerbelärms** eine Rolle.

Für das Vorhaben ist ein **Entwässerungsgutachten** erstellt worden, da eine komplizierte Versickerungsfähigkeit im Plangebiet zu erwarten ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit bestehendem **Anschlusszwang** an die vorhandene **Fernwärmetrasse**. Betreiber ist die EVH GmbH.

Gemäß des Schreibens vom 11.10.2018 der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt als zuständige Behörde bezüglich der Verhütung von Schäden durch **Kampfmittel** ergeht der Hinweis, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche des Plangebietes sich in einem als kampfmittelbelastet gekennzeichneten Bereich (ehemaliges Kasernengelände) befindet. Sollten im Zuge von örtlichen Maßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, so ist dies gemäß § 2 Abs. 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anzuzeigen.

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die der **Störfallverordnung** unterliegen.

Zu beachten ist die **Baumschutzsatzung** der Stadt Halle (Saale), da sich im Plangebiet eine Vielzahl von geschützten Gehölzen befindet. Eingriffe sind in Anwendung der Baumschutzsatzung zu kompensieren. Dies kann auch außerhalb des Eingriffsgrundstückes erfolgen.

## 6. Planungskonzept

### 6.1. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ soll ein städtisches Wohngebiet errichtet werden, welches sich städtebaulich und funktional in die vorhandene Umgebung einfügt. Dabei sollen besonders folgende Planungsziele Berücksichtigung finden:

Festsetzung von im Plangebiet und mit dem Umfeld kompatiblen Nutzungen:

- Schaffung von Wohnnutzungen und das Wohnen ergänzende Nutzungen im Quartier (z.B. soziale und gewerbliche Einrichtungen).

Ausschluss von städtebaulich nicht geeigneten Nutzungen:

- Ausschluss von Anlagen der Verwaltung und kirchlichen Nutzungen aufgrund der hohen Besucherintensität,
- Ausschluss von Gartenbaubetrieben aufgrund des hohen Flächenverbrauchs in einem städtischen Quartier,
- Ausschluss von Tankstellen aufgrund hoher Emissionsbelastung.

Bestandssicherung:

- Sicherung der Gemeinschaftsbereiche im südlichen Bereich des Plangebietes (Fliparena, Urban Gardening) unter Gewährleistung möglicher baulicher Nachnutzungen,
- Sicherung der Versorgungsfläche Fernwärme

Baustrukturelle Ziele:

- Sicherung einer gebietstypischen Höhenentwicklung und Schaffung einer städtebaulichen Höhendominante von maximal sieben Geschossen an der Ecke Pleißestraße / Begonienstraße,
- Sicherung einer verdichteten Bebauung zur Diversifizierung der Wohnformen.

### 6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB handelt, ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden und ein naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich.

Folgende Planungsziele in Bezug auf das Freiraum- und Grünordnungskonzept sichern jedoch die Belange des Umweltschutzes:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und Beachtung der Ergebnisse,
- Beachtung der Schutzgüter einschließlich der Sicherung der Belange des Artenschutzes durch die Ermittlung von etwaigen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- Abdeckung des Spielplatzbedarfes innerhalb des Plangebietes mit der Errichtung eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes entsprechend der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) (3. Fortschreibung vom 30.09.2020),
- Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB):
  - Erhalt des Großbaumbestandes nach Möglichkeit in Vereinbarung mit dem städtebaulichen Entwurf, Ersatzpflanzungen innerhalb des Baugrundstückes,

- Überpflanzung von offenen Stellplätzen durch Bäume (ein Baum je fünf Stellplätzen in direkter Zuordnung),
  - textliche Festsetzung zu Dachbegrünungen sowie Empfehlungen zur Begrünung von Fassaden,
  - Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das erforderliche Mindestmaß, Unterstützung von Versickerung und Abflussverzögerung, wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen, Stellplätzen sowie deren Zufahrten,
  - Prüfung des Einsatzes von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dachbereichen ohne Dachbegrünung (im Rahmen der textlichen Festsetzung 2.4 zu den „Dachaufbauten“ ist u.a. die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern ermöglicht),
  - Prüfung von Möglichkeiten für Verschattungselemente an Baukörpern und Maßnahmen zur Vergrößerung des Albedo-Effektes an Fassaden.
- Berücksichtigung von Anforderungen an den Standort mit Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 200 der Saale) mit künstlicher Grundwassererhaltung (Vermeidung und Begrenzung von Schäden).

### **6.3. Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept zur Umsetzung der Entwicklung des Standortes zu einem innerstädtischen Wohnquartier berücksichtigt die bestehenden Randbedingungen. In der Bestandssituation ist der Geltungsbereich durch öffentliche Verkehrsflächen umschlossen. Die hier bestehenden Stellplätze stehen dabei nicht für die Deckung des aus der Entwicklung des Plangebietes entstehenden Bedarfes zur Verfügung.

Folgende Planungsziele des Verkehrskonzeptes gewähren eine bestmögliche Integration in den Bestand:

- Vermeidung neuer öffentlicher Straßenerschließungen im Plangebiet, eine innere Kfz-Erschließung wird nur über Zufahrten, z.B. zu Tiefgaragen oder Anlieferungen erfolgen,
- Schaffung der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken und weitestgehende Unterbringung in Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze für Carsharing und Besucher,
- Schaffung von begrünter Besucherstellplätze auf den Privatgrundstücken,
- Vernetzung des Quartiers mit der Nachbarschaft durch Sicherung von öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen (Festsetzung Wegerecht/ Fahrrecht für Fahrradfahrer),
- Anknüpfung der geplanten Wege an das umliegende Wegenetz (z.B. an den Fußgängerüberweg in der Begonienstraße, Fußweg Loberweg),
- Berücksichtigung eines perspektivisch möglichen Ausbaus der Begonienstraße und der Fortführung der straßenbegleitenden Baumpflanzung nach Norden.

Darüber hinaus bestehen hinsichtlich der technischen Infrastruktur die folgenden Zielstellungen:

- gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Netz bzw. örtliche Versickerung (unter der Voraussetzung einer gedrosselten Einleitung),
- Sicherung der vorhandenen Leitungsbestände (Abwasser, Fernwärme, Gas) und Berücksichtigung der dafür erforderlichen Schutzstreifen,
- Anbindung an das vorhandene Trinkwasser- und Fernwärmeversorgungssystem,
- Umgang mit städtischer Straßenbeleuchtung entlang vorhandener Wege im Plangebiet.

## **6.4. Planungsalternativen**

### **6.4.1. Gesamtstädtisch**

Relevante Planungsalternativen auf der Ebene des ISEK Halle 2025 der Gesamtstadt Halle (Saale) kommen für den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ nicht in Betracht. Die städtischen Zielstellungen, welche im Rahmen des ISEK Halle 2025 festgelegt worden sind, beinhalten u.a. das konkrete Ziel, die Rückbaufläche an diesem Ort zu einer angebotsergänzenden Wohnbaufläche in der Neustadt zu entwickeln. Darauf basiert das übergeordnete Entwicklungsziel der Stadt Halle (Saale), durch eine bauliche Verzahnung die Neustadt an die nördlichen Strukturen Heide-Süd und Weinberg Campus anzubinden.

### **6.4.2. Innerhalb des Plangebietes**

Das grundlegende Nutzungsziel der Stadt Halle (Saale) für das Plangebiet besteht in der Entwicklung eines Wohnstandortes. Es handelt sich um eine über die letzten Jahre freigeräumte Entwicklungsfläche. Die im Plangebiet vorgesehenen und ausgeschlossenen Nutzungen basieren auf einer emissions- und immissionstechnisch möglichst konfliktarmen Einfügung in das Quartier, welches vorrangig Wohnnutzungen, aber auch einige kulturelle, soziale, sportliche und gewerbliche Nutzungen aufweisen wird. Dementsprechend ist die Gebietscharakteristik eines allgemeinen Wohngebietes für das Plangebiet angemessen, auch deshalb, weil mit dem Bebauungsplan die Nutzungszielstellung „Wohnen“ im Vordergrund stehen soll.

In Bezug auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird oberhalb eines Mindestmaßes für die Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen eine gewisse Flexibilität angestrebt, unter der Prämisse der gegebenen Einfügung in den vorhandenen Stadtkörper und der Bestandssicherung im südlichen Plangebiet. Aus gestalterischer Sicht lassen sich unterschiedliche Bebauungen umsetzen, die jedoch im Rahmen der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich einer städtebaulich geordneten Entwicklung entsprechen.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

Das planungsrechtliche Grundkonzept für den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ basiert auf Festsetzungen gemäß den in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten eines Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO. Die konkrete Art der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung wird darüber hinaus durch die städtebauliche Prägung des Umfeldes und die bestehenden Planungsziele vorgegeben.

Grundlegend sollen die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Planung die städtebauliche Ordnung in Grundzügen sichern und gleichzeitig eine ausreichend große Flexibilität in der konkreten baulichen Umsetzung ermöglichen. Die baustrukturellen Gegebenheiten der Umgebung werden über diese Vorgehensweise respektiert bzw. beachtet und zugleich eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Plangebiet geregelt. Zu diesem Zweck werden die nachstehend beschriebenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Planung aufgeführt und begründet.

## **7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

### **7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Textliche Festsetzung 1.1.:

*Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

Die planungsrechtliche Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ dient einer bedarfsgerechten und standortgerechten Weiterentwicklung des Wohnstandortes Neustadt. Hierdurch werden im Sinne von § 4 BauNVO Siedlungs- und Nutzungsstrukturen ermöglicht, welche die Wohnnutzung in den Vordergrund stellen und diese durch gebietsinterne Versorgungsfunktionen und das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzen (z.B. soziale und gewerbliche Einrichtungen). Somit kann ein differenziertes Angebot von Wohnungstypen und -größen und damit die Schaffung und Erhaltung diversifizierter Bewohnerstrukturen erreicht werden.

Textliche Festsetzung 1.1.1.:

*Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO in allen WA-Teilgebieten nicht zulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche Zwecke wären verbunden mit einem erhöhten Besucher- und auch Verkehrsaufkommen, weshalb diese Anlagen nicht zulässig sind. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes entsprechende Anlagen und Entwicklungsmöglichkeiten. Der Nutzungsausschluss bezieht sich auf sämtliche Religionen.

Textliche Festsetzung 1.1.2.:

*Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO in den WA-Teilgebieten TG2, TG3 und TG4 nicht zulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke für die Teilgebiete TG2, TG3 und TG4 ausgeschlossen. Das Gebiet und das nähere Umfeld verfügen bereits über eine Vielzahl von Anlagen für sportliche Zwecke. Ein Bedarf für zusätzliche Anlagen dieser Art besteht nicht und lässt sich vor dem Hintergrund von damit verbundenen zusätzlichen Emissionsbelastungen und Verkehrsaufkommen nicht rechtfertigen. Darüber hinaus soll eine Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnruhe durch zusätzliche Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Teilgebiet TG1, da sich hier bereits eine entsprechende Bestandsnutzung befindet, welche somit planungsrechtlich gesichert wird.

Textliche Festsetzung 1.1.3.:

*In allen WA-Teilgebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Die hier aufgeführten und gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das gesamte Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt. Begründet wird dies einerseits mit dem nicht gewollten erhöhten Besucher- und Nutzeraufkommen im Falle der Realisierung

dieser Nutzungen und andererseits mit der damit verbundenen Emissionsbelastung. Auch aufgrund ihres Flächenverbrauches und der potenziellen Beeinträchtigung der Wohnruhe sind diese Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung. Im weiteren Umfeld gibt es potenzielle gewerbliche und mischgenutzte Flächen, in denen diese Nutzungen untergebracht werden könnten. Tankstellen befinden sich zudem in erreichbarer Nähe am Rennbahnkreuz und im Bereich der Blücherstraße (Wasserstofftankstelle). Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind als Ausnahme Bestandteil der Satzung im Sinne einer gebietsverträglichen Mischnutzung im Allgemeinen Wohngebiet.

### **7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen getroffen. Dies betrifft die **Grundflächenzahl** (GRZ), die Überschreitung der **Geschossflächenzahl** (GFZ) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, die **Höhe baulicher Anlagen** sowie die zulässige **Anzahl von Vollgeschossen**.

In Bezug auf die **GRZ** ergeht die Festsetzung durch Eintrag in die Planzeichnung (Teil A) mit einem Wert von 0,4, welcher gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 4 BauNVO ist. Diese Obergrenze wird durch die Festsetzung ausgeschöpft, um dem Standort im Rahmen des geplanten Vorhabens einen städtischen Charakter zu geben. Zusätzlich kann diese gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Die Bebauungsdichte orientiert sich auch an den umgebenden Grundstücken, die in vergleichbarer Weise überbaut sind und ist somit für den Standort angemessen.

In Allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Bezug auf die **GFZ** die Obergrenze von 1,2. Für das Plangebiet wird diesbezüglich folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung 2.1:

*Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete in den WA-Teilgebieten TG2, TG3 und TG4 um einen Wert bis 0,3 überschritten werden.*

Um eine standorttypische Einfügung der Bebauung in die Umgebung erreichen zu können, kann eine höhere GFZ notwendig werden, als gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete vorgegeben. Die Baunutzungsverordnung eröffnet gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl aus städtebaulichen Gründen, wenn die Überschreitung z. B. durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die umliegenden Quartiere der Neustadt weisen in der Regel GFZ von ca. 1,4 -1,5 auf und liegen damit über der genannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Quartiere zeichnen sich durch eine verdichtete Bebauung bei einem gleichzeitig hohen Freiflächenangebot aus. Da die Bebauung ortstypisch im Einklang mit den umliegenden Quartieren erfolgen soll, wird für die unbebauten WA-Teilgebiete des Plangebietes eine Überschreitungsmöglichkeit der GFZ um einen Wert von 0,3 festgesetzt. Demnach gilt für die WA-Teilgebiete die Obergrenze der GFZ von 1,5, welche nicht überschritten, jedoch unterschritten werden darf. Im Geltungsbereich ist eine maximale GRZ von 0,4, zusätzlich einer zulässigen Überschreitungsmöglichkeit i. Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Da im Geltungsbereich keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind und auch die teilweise öffentlich nutzbaren

Wegeverbindungen im Rahmen des oben angegebenen Versiegelungsgrades abgedeckt werden, geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Raum für die Schaffung eines wohnortnahen Freiraumangebotes. Weiterhin ist für das Plangebiet die Einhaltung der landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BauO LSA festgesetzt. Die Einhaltung dieser Abstandsflächen gewährleistet, dass keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf die Faktoren Licht, Luft und Sonne eintreten. Mit Blick auf die Geschossfläche kann somit ein verhältnismäßiges und attraktives Wohnumfeld umgesetzt werden. Der Bebauungsplan bewältigt damit, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung im Stadtteil Neustadt, den Spagat zwischen einer verträglichen Dichte und der Verfügbarkeit von qualifiziertem Wohnraum.

Eine weitere Festsetzung in Bezug auf eine im Plangebiet vorgesehene städtebauliche Dichte wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl von **Vollgeschossen** baulicher Anlagen gesichert. Hierbei erfolgt die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse baulicher Hauptanlagen als **Mindestmaß**:

Textliche Festsetzung 2.2:

*Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird innerhalb der WA-Teilgebiete TG2, TG3 und TG4 die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von baulichen Hauptanlagen auf 4 Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt.*

Die Textliche Festsetzung 2.2. erfolgt, um zu gewährleisten, dass eine standortgerechte städtebauliche Dichte in der Bebauung errichtet wird. Dadurch wird die Herstellung eines städtischen Charakters, der sich in die bestehenden umliegenden Strukturen einfügt, planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse von baulichen Hauptanlagen erfolgt als Mindestmaß und darf demnach überschritten, nicht jedoch unterschritten werden. Da sich die textliche Festsetzung 2.2. ausdrücklich auf bauliche Hauptanlagen bezieht, sind übrige bauliche Anlagen hiervon nicht erfasst, um beispielsweise die Errichtung von kleineren Neben- oder Versorgungsbauwerken zu ermöglichen.

Zur **Höhe baulicher Anlagen** werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung 2.3:

*Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als oberer Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage ( $OK_{max}$ ) bestimmt. Es gelten die per Planeintrag in die Nutzungsschablone angegebenen Werte der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Obergrenze.*

Die Festsetzung der Höhenbezugspunkte ist Voraussetzung für die Bestimmbarkeit der Höhe baulicher Anlagen. Mit der textlichen Festsetzung 2.3 in Verbindung mit dem Planeintrag erfolgt eine entsprechende eindeutige Festsetzung des städtebaulich relevanten Kriteriums der absoluten Höhe der Oberkante von im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen. Dies erfolgt im Sinne einer Obergrenze, welche auch unterschritten werden darf.

Per Eintrag in die Nutzungsschablonen werden die Werte für die verschiedenen WA-Teilgebiete festgesetzt. Hierbei gelten für die Teilgebiete TG1, TG2 und TG4 jeweils die gleichen Werte von 99,00 Meter über NHN (DHHN2016). Eine etwas höhere Bebauung ist im Teilgebiet TG3 zulässig (101 Meter über NHN), da das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Planareals eine bauliche Eingangssituation in Form einer Betonung als Gebietsauftakt beinhaltet. Ausnahmsweise Überschreitungen sind im Rahmen der Textlichen Festsetzung 2.4 möglich.

Im Ergebnis ergeben sich maximal zulässige Gebäudehöhen von ca. 22,5 m in den Teilgebieten TG1, TG2 und TG4 sowie 24,5 m im Teilgebiet TG3.

Textliche Festsetzung 2.4:

*Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können in den WA-Teilgebieten ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 Meter für untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie u.a. Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Be- und Entlüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens 2 Meter von der Gebäudeaußenkante zurückspringen.*

Die hier aufgeführten Anlagen und Bauteile sind unter städtebaulichen Aspekten nicht als prägend einzustufen. Sie können jedoch notwendig zur Nutzung und zum Betrieb von Gebäuden sein. Da sich die Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen jedoch auf die aus städtebaulicher Sicht prägenden Bauteile bezieht, können die hier aufgeführten untergeordneten Bauteile im Rahmen der textlichen Festsetzung ausgenommen werden. Die Aufzählung in der textlichen Festsetzung ist nicht abschließend. Die hier zulässige Überschreitung von bis zu 3 Metern ist als geringfügig und ohne städtebauliche Wirkung einzustufen, da dies nur unter der Voraussetzung eines Zurückspringens von der Gebäudeaußenkante möglich ist.

Textliche Festsetzung 2.5:

*Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen bauliche Anlagen mit einer Grundfläche bis 750 m<sup>2</sup> in allen WA-Teilgebieten die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) um einen Wert von maximal 3 Meter ausnahmsweise überschreiten, wenn diese Überschreitung auf weniger als 2/3 der Grundfläche erfolgt und als Staffelgeschoss ausgeführt wird.*

Mit dieser Festsetzung wird es ermöglicht, ein breiteres Angebotsspektrum hinsichtlich der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude und Wohnungsformen zu entwickeln. Die hier ausnahmsweise gegebene Möglichkeit zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist durch hierfür geltende Kriterien derart beschränkt bzw. untergeordnet, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden.

### **7.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die baulichen Hauptanlagen müssen innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Die Anordnung der Baugrenzen dient in erster Linie der städtebaulichen Fassung und Einfügung der geplanten Bebauungen in das Plangebiet bzw. in das Umfeld.

Die Baugrenzen im WA-Teilgebiet TG1 erfüllen u.a. den Zweck der Bestandssicherung der Nutzungen in der Fliparena sowie die daran anschließende Freizeitnutzung als BMX-Strecke und Urban Gardening. Auch die Fernwärmestation der EVH GmbH wird im Bestand gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Teilgebiet TG1 Bestandsleitungen befinden. Bei einer geplanten Überbauung ist eine vorherige Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich.

Die Baugrenzen in sämtlichen WA-Teilgebieten richten sich nach den städtebaulichen Kriterien, welche in einer für den Standort angemessenen baulichen Dichte sowie in der Umsetzbarkeit des Vorhabens innerhalb der Grundstücksgrenzen liegen. Die bestehenden schützenswerten Baumbestände können durch die Anordnung der Baugrenzen in einigen Teilbereichen erhalten werden. Darüber hinaus gehende Eingriffe erfahren einen Ausgleich. Weitere maßgebende Kriterien für die Anordnung der Baugrenzen liegen im Leitungsbestand der technischen Infrastruktur, welche unter *Kapitel 5.4 Sonstige technische Infrastruktur* in der *Abbildung 2 - Übersichtskarte Bestand technische / verkehrliche Infrastruktur* aufgeführt ist. Im nordwestlichen Planareal verlaufen

die Baugrenzen so, dass die erforderliche Wegeverbindung (Geh- und Fahrrecht GF 2) einen angemessen dimensionierten Raum zur Umsetzung erfährt.

Textliche Festsetzung 3.1:

*Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie u.a. Balkone, Erker, Loggien oder Dachüberstände um bis zu 1 Meter über die gesamte Fassadenlänge überschritten werden, wenn diese Überschreitung anderen Festsetzungen der Planung nicht entgegensteht.*

Die entsprechend der Festsetzung 3.1 zulässige Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist in dem geringfügigen Maß unbedenklich, sofern Abstandsflächen berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung werden gestalterische Spielräume geschaffen. Die Aufzählung in den textlichen Festsetzungen ist nicht abschließend. Die Überschreitung über die gesamte Fassadenlänge wird zugelassen, da die hier aufgezählten Bauteile unter Umständen im Rahmen von baulichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erforderlich sein können.

Textliche Festsetzung 3.2:

*Ausnahmsweise ist im WA-Teilgebiet 1 an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 178/1, Flur 4, Gemarkung Halle-Neustadt eine grenzständige Bebauung zulässig.*

Die im WA-Teilgebiet TG1 befindlichen Bestandsgebäude der Sporthalle sowie der Fernwärme-Station sind grenzständig aneinander errichtet. Um auch bei einem Abgang der Sporthalle den Wiederaufbau an gleicher Stelle zu ermöglichen und so eine platzsparende Lösung sicher zu stellen, soll eine erneute Grenzbebauung in der schon jetzt bestehenden Form wieder ermöglicht werden. Sollte aber der Bedarf für die Sporthalle entfallen, kann eine Neubebauung zum Beispiel auch für Wohnzwecke dann unter Einhaltung der Abstandsflächen und der damit verbundenen Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen, des Brandschutzes und des gebotenen Sozialabstandes realisiert werden.

#### **7.2.4. Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bis Nr. 10, Nr. 16, Nr. 22 BauGB)**

Die in diesem Themenbereich getroffene textliche Festsetzung bezieht sich auf die Errichtung von Spielplätzen im Plangebiet gemäß der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale).

Textliche Festsetzung 4.1:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind im Plangebiet insgesamt mindestens 600 m<sup>2</sup> Spielfläche (netto) für Kinder von 6-12 Jahren zu errichten, auf Dauer zu erhalten und der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Mindestens 50 % dieser Fläche ist zusammenhängend im dafür festgesetzten Bereich im WA Teilgebiet TG3 zu errichten.*

Die Größe des Vorhabens bedingt neben der landesbauordnungsrechtlich festgeschriebenen Errichtung von Spielflächen für Kleinkinder<sup>16</sup> auch die Errichtung eines Quartiersspielplatzes für Kinder ab sechs Jahren. Hierbei ist die von der Stadt Halle (Saale) am 30.09.2020 verabschiedete 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption anzuwenden. Über diese Festsetzung wird die konzeptionell verankerte Familienfreundlichkeit des Vorhabens verdeutlicht, da Spielflächen öffentlich erreichbar sein werden. Gemäß der Spielflächenkonzeption sind die öffentlich zugängli-

<sup>16</sup> § 8 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt, Stand: zuletzt geändert am 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

chen Spielplätze barrierefrei zugänglich zu machen. Durch die Umsetzung der Planung kann ein Zuwachs von bis zu 1.000 Einwohnern entstehen. Neben dem Leitbild der Stadt Halle (Saale) als kinderfreundliche und familienfreundliche Stadt resultiert hieraus der entsprechende Bedarf in der Errichtung von zusätzlichen Spielflächen.

Im Sinne einer optimalen Nutzbarkeit als öffentlich zugänglicher Spielplatz mit erforderlichem Bewegungsangebot ist eine zusammenhängende Fläche von 600 m<sup>2</sup> Spielfläche empfehlenswert. Mit Blick auf eine flexible Planung ist es im Rahmen der textlichen Festsetzung 4.1 möglich, sowohl eine zusammenhängende Spielfläche, als auch separate Spielflächen zu realisieren. Gemäß städtebaulichem Konzept soll jedoch mindestens eine 300 m<sup>2</sup> große, zusammenhängende Spielfläche im Teilgebiet TG 3 realisiert werden. Zu diesem Zweck ist in der Planzeichnung eine Fläche mit dem Planzeichen Nr. 15.3 gemäß PlanZV zeichnerisch festgesetzt, in der die Spielfläche errichtet werden soll.

### **7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ erfolgte die Durchführung einer Verkehrsuntersuchung. Darin wurden Bestands- und Prognosewerte unter Einbeziehung der Entwicklung des Plangebietes betrachtet und bewertet. Durch die Einbeziehung des induzierten Verkehrs können Aussagen zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen und Knotenpunkte sowie zu eventuell notwendigen Maßnahmen getroffen werden. Im Folgenden werden die wesentlichen für die Planung relevanten Aussagen der Verkehrsuntersuchung wiedergegeben.

Grundlage für die Bestandsdaten sind bestehende Verkehrszählungen der umliegenden Knotenpunkte aus den Jahren 2009, 2012, 2013 und 2014. Das Verkehrsgutachten beurteilt demgegenüber die Wirkungen, die mit der Planung verbunden sind in den sogenannten Leistungsfähigkeitsberechnungen für die relevanten Knotenpunkte. Im Ergebnis dieser Berechnungen sind für die Verkehrsanlagen zu den bestehenden Spitzenstunden auch mit den zusätzlichen Verkehren des Bebauungsplangebietes gute Verkehrsqualitäten und hohe Kapazitätsreserven gegeben. Durch die Planung entstehen keine signifikant höheren Belastungen der bestehenden Knotenpunkte, weshalb konkrete Maßnahmen im Hinblick auf die Verkehrsorganisation und -steuerung im Untersuchungsraum derzeit nicht empfohlen werden.

Der konkrete Nachweis in Form der Daten, Berechnungen und Prognosen kann der Unterlage zur Verkehrsuntersuchung entnommen werden.<sup>17</sup>

#### **7.3.1. Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraßen *Zur Saaleaue* sowie *Blücherstraße*. Diese binden an das übergeordnete Straßennetz der Stadt Halle (Saale) an (*Gimritzer Damm* und *An der Magistrale*).

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung steht die Aussage, dass die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über den *Gimritzer Damm* mit den neu geplanten Lichtsignalanlagen leistungsfähig und in ausreichender Verkehrsqualität erfolgen kann. Die Anbindung *An der Magistrale* ist zur den Spitzenstunden im Bestand bereits gut ausgelastet. Mit dem durch die Gebietsentwicklung prognostizierten zusätzlichen Verkehr treten keine Verschlechterungen der Verkehrs-

---

<sup>17</sup> Verkehrstechnische Untersuchung - Wohnbebauung Muldestraße, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand 22.11.2018

qualität auf, die nicht kompensierbar sind (z.B. durch einfache Freigabezeitenanpassungen), so dass auch hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachweisbar bleibt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen für die Verkehrsanlagen im Wohnkomplex zu den verkehrlichen Spitzenstunden auch mit den zusätzlichen Verkehren des Bebauungsplangebietes Leistungsfähigkeiten mit guten Verkehrsqualitäten und hohen Kapazitätsreserven auf.

Die erhöhten Verkehrsbelastungen an den im Untersuchungsraum vorhandenen Fußgängerüberwegen lassen sich im Rahmen der bestehenden unsignalisierten Querungshilfen abwickeln. Sollte sich jedoch das Fußgängeraufkommen nachweislich signifikant erhöhen, wären baulich begleitende Maßnahmen an den Querungsstellen angezeigt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aktuell keine konkreten Maßnahmen im Hinblick auf die Verkehrsorganisation und -steuerung im Untersuchungsraum notwendig bzw. zu empfehlen sind.

### **7.3.2. Innere Erschließung**

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist insbesondere die Erreichbarkeit der Tiefgaragen relevant, da hier der Stellplatzbedarf des Plangebietes gedeckt wird. Jedes Wohngebäude soll über eine separate Tiefgaragenzufahrt verfügen. Eine verbindliche Festsetzung dieser Zufahrten erfolgt nicht, da die innere Erschließung im Rahmen der privaten Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Ein- und Ausfahrten wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Auswirkungen auf umliegende Schutzgegenstände gemäß Baumschutzsatzung (z.B. Straßenbäume) oder Verkehrsfunktionsflächen (Pkw-Stellplätze, Fußgängerüberwege, ÖPNV-Haltestellen) zu vermeiden bzw. zu kompensieren sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA i. V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und anzuordnen sind.

### **7.3.3. Geh- und Radwege**

Das Plangebiet ist in bestehende Verkehrsführungen hinsichtlich Geh- und Radwegen eingebunden. Es besteht eine entsprechende Umschließung des Plangebietes.

Die innere Erschließung durch Geh- und Radwege erfolgt im Rahmen der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes. Planungsrechtliche Festsetzungen hierzu sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 195. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden unter dem Punkt 7.3.5. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* erläutert.

### **7.3.4. Ruhender Verkehr**

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Pkw sowie auch für Fahrräder bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale). Die darin enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Anzahl für Pkw- und Fahrradstellplätze sind einzuhalten. Der konkrete Stellplatznachweis kann erst auf nachfolgenden Planungsebenen erfolgen, da die einzelnen Nutzungsstrukturen in den Gebäuden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht konkret abschließend definiert sein können. Überschlagsweise kann jedoch von einem Stellplatzbedarf für die Wohnnutzung von etwa 370 Pkw-Stellplätzen sowie etwa 500 Fahrradstellplätzen ausgegangen werden, da dies gemäß der aktuellen städtebaulichen Entwurfsplanung der Gebietsentwicklerin der kalkulierten Anzahl von Wohneinheiten entspricht.

Die Bedarfszahlen enthalten jedoch nicht die Einflüsse, welche sich durch gewerbliche Nutzungen oder lokale Mobilitätsangebote (Carsharing, Fahrradleihstationen, u.a.) ergeben können. Hieraus kann eine Reihe von positiven Effekten hervorgehen, welche auch in einer Reduzierung der von den Bewohnern des Plangebietes benötigten Anzahl von Pkw münden können. Positive Folgeeffekte sind beispielsweise ein geringerer Flächenverbrauch, Ressourcenschonung sowie ein nicht unerheblicher Beitrag zur Gewährleistung einer stadt- und umweltverträglichen Organisation des Verkehrs. Nach einer ersten Einschätzung würde sich der Stellplatzbedarf durch lokal etablierte Angebote einer nachgefragten Nahmobilität im Sinne von Car- und Bikesharing um etwa 20% senken lassen, was hier einem Pkw-Stellplatzbedarf von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechen würde.

Inwieweit ein nachgewiesenes Mobilitätskonzept zu einer Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze führen kann, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären. Die im Plangebiet realisierten Stellplatzflächen genügen jedoch dem nach Stellplatzsatzung erforderlichen Flächenbedarf.

Da ein Planungsziel in einer möglichst autofreien Gestaltung des Gebietsinneren liegt, soll der ruhende Verkehr über Ein- und Ausfahrten in Tiefgaragen organisiert werden.

### **7.3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ werden die im Plangebiet bestehenden und in Betrieb befindlichen Hauptversorgungsleitungen durch eine textliche Festsetzung sowie auch zeichnerisch planungsrechtlich gesichert. Für den Flächeneigentümer der Flurstücke, auf denen die Versorgungsleitungen verlaufen, bestehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 41 BauGB.

#### Textliche Festsetzung 5.1

*Die mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.*

Die Fläche, für die das Leitungsrecht festgesetzt ist, beinhaltet Energieanlagen, Ver- und Versorgungsleitungen (insbesondere Fernwärme und Wasser) sowie die freizuhaltenen und für Maßnahmen am Leitungsbestand erforderlichen Schutzstreifen. Für das Plangebiet sowie für das Umfeld besteht eine Anschlussverpflichtung an die bestehende Fernwärmeversorgung gemäß Satzung. In diesem Sinne sichert die zeichnerische und textliche Festsetzung 5.1 den Leitungsbestand.

Die wichtige Hauptversorgungsleitung der Fernwärmetrasse ist in ihrem aktuellen baulichen Zustand nicht für die dauerhafte Überfahrbarkeit durch Pkw oder andere Fahrzeuge geeignet. Mit dieser textlichen Festsetzung wird der weitere Betrieb des Leitungsbestandes gesichert.

#### Textliche Festsetzung 5.2

*Die mit GF1 und GF2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Das Plangebiet besteht nahezu ausschließlich aus privaten Grundstücksflächen. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit der öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert. Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes ist an dieser Stelle städtebaulich erforderlich und soll sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer in beiden Richtungen realisiert werden. Die Geometrie bzw. Wegeführung ist in Abhängigkeit vom Baukonzept

anzulegen. Die konkrete Dimensionierung der Wege ist anhand der Anforderungen und Bestimmungen aktuell gültiger Vorgaben<sup>18</sup> auszuführen. Die Breite des Weges richtet sich hierbei nach der Anzahl an Fußgängern und Radfahrern je Spitzenstunde gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen.

Die Regelungen zur Unterhaltung sowie Verkehrssicherungspflicht nach Herstellung und Nutzungsfreigabe der entsprechenden Flächen werden verbindlich im Rahmen der Grunddienstbarkeiten gesichert.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unterliegen dem Unterhalt des jeweiligen Flächeneigentümers.

#### **7.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich. Deshalb werden lediglich Erhaltungsmaßnahmen für schützenswerte Grünstrukturen im Rahmen des Artenschutzbeitrages vorgesehen. Darüber hinaus sind für Bestandsbäume die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) zu beachten.

Der Bebauungsplan beinhaltet das Ziel des weitestgehenden Erhalts des Großbaumbestandes, insbesondere in den Randlagen des Geltungsbereiches. Es wurde eine Baumkartierung des gesamten Geltungsbereiches durchgeführt. Da eine Festsetzung der erhaltenswerten Einzelbaumstandorte an diesem Standort keine städtebauliche Begründung findet und im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet zu Konflikten führen würde, wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Einzelbaumstandorten verzichtet. Die einzelnen Schutzgegenstände werden im Rahmen der Baumschutzsatzung beachtet. Die standortkonkrete Beachtung erfolgt auf der Durchführungsebene.

##### Textliche Festsetzung 7.1

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück in den WA-Teilgebieten TG2, TG3 und TG4 mindestens 1 Baum als hochstämmiger und einheimischer Laubbaum (einheimisch im Sinne der Artenliste in Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale)), Stammumfang mindestens 16-18 cm, 3xv, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Die Anzahl der Baumpflanzungen der textlichen Festsetzung 7.2 ist hier einbegriffen.*

Die textliche Festsetzung 7.1 wird getroffen, um die Anpflanzungen der voraussichtlich gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) zu ersetzenden Bäume unmittelbar auf dem Baugrundstück zu sichern. In der Folge führt dies zu ca. 115 Baumpflanzungen. Hierbei sind die Anpflanzungen, die sich aus der textlichen Festsetzung 7.2 ergeben, mit eingerechnet. Für die Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 sind ausschließlich einheimische Laubbaumarten entsprechend der Artenliste in Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) vorgesehen. Die Liste für einheimische Laubbaumarten ist auch der Anlage 2 dieser Be-

---

<sup>18</sup> z.B. VwV-StVO (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung) und ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen)

gründung zu entnehmen. Die festgesetzten Parameter von Stammdurchmesser, 3-fach-Verpflanzung (3xv) und offenem, durchwurzelbarem Raum sind gängige örtliche Vorgaben.

Textliche Festsetzung 7.2:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist je angefangener Gruppe von 5 oberirdischen PKW-Stellplätzen mindestens 1 Baum als hochstämmiger und einheimischer Laubbaum (einheimisch im Sinne der Artenliste in Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale)), Stammumfang mindestens 16-18 cm, 3xv, in direkter Zuordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.*

Um PKW-Stellplätze gestalterisch und grünordnerisch aufwerten können, wird durch diese textliche Festsetzung die Pflanzung eines einheimischen Baumes je 5 PKW-Stellplätzen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus bestehen hierin auch ökologische Zielsetzungen.

Textliche Festsetzung 7.3:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierbei ist ein Abflussbeiwert für Wege und Zufahrten von maximal 0,75 sowie für Stellplätze von maximal 0,3 festgesetzt.*

Mit dieser textlichen Festsetzung soll die mögliche Versiegelung im Plangebiet reduziert werden. So sollen Wege und Stellplätze im Rahmen ihrer Nutzbarkeit in wasserdurchlässigem Aufbau errichtet werden. Die Festsetzungen der unterschiedlichen Abflussbeiwerte bedingen sich als Folge der unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungen.

Textliche Festsetzung 7.4

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die Dachflächen der Gebäude jeweils für das einzelne Gebäude zu mindestens 50 % zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Substratüberdeckung von mindestens 10 cm Stärke anzulegen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.*

Die textliche Festsetzung Nr. 7.4 sichert, dass die Dächer der geplanten Bebauung des Plangebietes mit einer mindestens 50-prozentigen Dachbegrünung ausgeführt werden. Durch die terrassierte, abgestufte Bauweise soll ein großer Anteil von Wohnungen mit großzügigen Terrassen und Freiräumen geschaffen werden. Die sich hieraus ergebenden Terrassen sind ebenfalls als Dachflächen zu betrachten. Durch die geplante Wohnnutzung ist ein Anteil der Fläche als Terrasse / Dachterrasse definiert. Hieraus ergibt sich die Festsetzung einer zu begrünenden Teilfläche von 50% der Dachfläche.

Durch eine Dachbegrünung können diverse klimaökologische Positiveffekte erzielt werden, wie beispielsweise:

- Eine Dachbegrünung wirkt im Winter als Wärmedämmung und im Sommer als Hitzeschild,
- Reduzierung bzw. Ausgleich der Flächenversiegelung sowie Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen,
- die Dachhaut wird vor Witterungseinflüssen geschützt,
- die Speicherung bzw. Bindung von Niederschlagswasser führt zu einer Entlastung der Kanalisation,
- Reduzierung von Luftschadstoffen / Wirkung als Luftschadstofffilter,
- Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie Bereitstellung zusätzlicher Wohn- und Nutzflächen.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.4 steht im Zeichen des Klima- und Energiepolitischen Leitbildes der Stadt Halle (Saale) und wirkt insbesondere als Maßnahme zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen sowie einer sozial, ökonomisch und ökologisch verträglichen Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel. Im Lageplan des örtlichen Bebauungsvorschlages sind beispielhaft Dachbegrünungen visualisiert. Darüber hinaus ist die Dachbegrünung eine Planungsempfehlung aus der Stadtklimauntersuchung Halle /Saale aus dem Jahr 1991/1992.

Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird abgesehen. Das Bebauungskonzept sieht eine terrassierte Bauform mit einer deutlichen horizontalen Gliederung durch Balkone, Laubengänge und großflächige Fensteranteile vor. Hierdurch entstehen keine großdimensionierten zusammenhängenden Fassadenflächen die für eine Fassadenbegrünung geeignet sind. Eine Fassadenbegrünung wird deshalb nicht festgesetzt. Eine Begrünung der Fassaden im Sockelbereich kann als Empfehlung ausgesprochen werden. Signifikante positive Effekte auf das Mikroklima sind hierdurch allerdings nicht zu erwarten.

Durch die terrassierte, offene Bauweise ist eine sehr gute Durchlässigkeit für die bodennahen Luftströmungen gegeben. In Verbindung mit der Beschattung der versiegelten Bodenflächen, durch die Anpflanzung großkroniger Bäume (siehe textliche Festsetzung 7.2 zur Überpflanzung der Stellplätze), können diverse klimaökologische Positiveffekte erzielt werden.

## **7.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)**

### **7.5.1. Wasserversorgung**

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ befinden sich Leitungen der *SWH Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH* zur Trinkwasserversorgung und abwassertechnischen Entsorgung. Trinkwassertechnisch ist das Plangebiet durch die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 AZ in der Begonienstraße sowie die Trinkwasserleitung 180 x 16,4 PE-HD in der Muldestraße erschlossen. Grundsätzlich dürfen diese Leitungen nicht überbaut werden. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes sind die Baugrenzen zur Beachtung dieser Vorgabe angeordnet und schließen demnach eine Überbauung des bestehenden Versorgungsnetzes aus. Eine Ausnahme ist diesbezüglich die Leitung, welche sich im Nordwesten des Plangebietes befindet. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens besteht Konsens zwischen dem Versorger und dem Erschließungsträger darüber, dass diese Leitung zurückgebaut wird und bedarfsgerecht und im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet ersetzt wird. Die vorhandenen Abwasser- und Trinkwasserleitungen im Plangebiet können durch die Einrichtung von Bypässen in der Pleißestraße stillgelegt werden, sodass eine Überbaubarkeit der Baufelder aus dieser Sicht gegeben ist.

Gemäß der einschlägigen technischen Vorschrift „DVGW W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) beträgt der Richtwert für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde. Löschwasserentnahmestellen sollten die Löschwasserentnahme (von mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde) über eine Dauer von mindestens zwei Stunden ermöglichen. Die Deckung des Löschwasserbedarfes ist aus dem Trinkwassernetz möglich. Seitens der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH wird mit Stellungnahme vom 11.09.2019 darauf hingewiesen, dass auf die Vorhaltung von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz kein Rechtsanspruch besteht. Die Bereitstellung erfolgt lediglich nach Können und Vermögen.

Die konkrete Anordnung der Löschwasserentnahmestellen ist Bestandteil der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen.

### **7.5.2. Entwässerung**

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung sollen alle neuen Gebäude an den Abwasserkanal Muldestraße angebunden werden. Die hierfür relevanten Aspekte liegen dabei in der Vermeidung einer Querung der Fernwärmeleitung durch Abwasserentsorgungsleitungen. Darüber hinaus sind die Kapazitäten des Abwasserkanals in der Begonienstraße nahezu erschöpft, sodass eine Einleitung hier nicht möglich ist. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwasserkapazitäten kann vollumfänglich durch die Einleitung in den Abwasserkanal Muldestraße geschehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ wird der Versiegelungsgrad des Planareals auf maximal 60 % (GRZ 0,4 + 50% der GRZ) begrenzt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten erarbeitet, welches Empfehlungen hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes beinhaltet. Danach ist für den Bebauungsplan die vollständige Erfüllung sämtlicher Entsorgungsaufgaben hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasser umsetzbar.

Im Rahmen des erstellten Entwässerungsgutachtens<sup>19</sup> für den Standort wird der Hinweis gegeben, dass ein teilweiser Bodenaustausch durch die Ausräumung von Restschichten bindiger Erdstoffe notwendig wird, um die notwendige Versickerungsfähigkeit im Plangebiet herzustellen. Dieser Bodenaustausch darf nicht mit gleichkörnigen Kiesen ausgeführt werden.

Im Ergebnis des Entwässerungsgutachtens und in Abstimmung zwischen der Stadt Halle (Saale), der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (Entsorgungsunternehmen) und der GrundstückseigentümerIn (Gebietsentwicklerin) wird zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser eine teilweise Einleitung in das öffentliche Kanalnetz favorisiert. Dabei wurde die von der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH vorgegebene Menge von 38 l/(s\*ha<sub>Brutto</sub>) oder 0,0038 l/(s\*m<sup>2</sup>) voll angewendet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann über Rigolen (Gesamtvolumen ca. 340 m<sup>3</sup>, DWA-Merkblatt M 153) versickert werden.

Grundlegend ist eine Konfliktbewältigung zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen dieser Entwässerungsvariante gegeben. Die konkreten Nachweise hierfür sind im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Weiterführend wird im Entwässerungsgutachten auf die notwendige Beachtung der nachstehenden Punkte hingewiesen:

- Die einschlägigen und gültigen Regelwerke;
- In den Versickerungsarealen, in denen unter der Mulden/Rigolensole noch ein Bodenaustausch auszuführen ist, ist der Bodenaustausch in einer Breite von  $b \geq 0,50$  m beiderseits des Verteilerrohres / der Gitterboxenaußenkanten hinaus auszuführen.
- Unter Bezugnahme auf die Empfehlungen der DWA-A 138 (04.2005/03.2006) ist der Mindestabstand dezentraler Sickeranlagen von Gebäuden zur Vermeidung von Bau- oder Vernässungsschäden zu beachten.
- Um die Anlagen dauerhaft funktionsfähig zu erhalten, sollte den Sickeranlagen ein Schlammfang vorgeschaltet werden.

---

<sup>19</sup> Gutachten zur Ableitung von Niederschlagswasser - Zuarbeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Planraum Freiraumarchitekten, 12.11.2018, zuletzt bearbeitet am 28.01.2020

- Unabhängig von der Vorsorgemaßnahme nach Absatz darf wegen latenter Verschlammungsgefahr generell in der Aushubsohle der Rigolengraben kein Geovlies eingebaut werden. Der Einbau eines Geovlieses ist, sofern überhaupt erforderlich, nur in den Wandflächen der Baugruben- bzw. Rigolenwände zulässig! Dies deckt sich auch mit den Aussagen des Baugrundgutachtens<sup>20</sup>.
- Alle Versickerungsanlagen sind im Detail mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Für den Bebauungsplan Nr. 195 wird eine Versorgungsfläche als überlagernde Festsetzung (Planzeichen Nr. 7 gemäß PlanZV) nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Gewährleistung der Einleitmenge pro Quadratmeter und des notwendigen Rückhaltevolumens pro Quadratmeter wird im Rahmen der folgenden textlichen Festsetzung erreicht:

Textliche Festsetzung 8.1:

*In den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind Niederschlagswasserrückhaltungen in Form von Mulden, sonstige offene Erdbecken sowie offene und geschlossene Betonbecken, Rigolen, Mulden-Rigolensystemen, Zisternen und/oder Regenwasserstaukanälen sowie Versickerungseinrichtungen zulässig. Diese Einrichtungen dürfen durch Gebäude und Anlagen überbaut werden, wenn dadurch ihre Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.*

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darf die Abflussspende des aus dem Plangebiet in das öffentliche Kanalnetz abzuleitenden Niederschlagswassers  $0,0038 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2 \text{ Baugrundstück}$  nicht überschreiten. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Rückhaltes des Niederschlagswassers sind dafür  $13,6 \text{ l je m}^2$  zulässiger Grundfläche spezifisches Rückhaltevolumen in den zu errichtenden Niederschlagswasserrückhalteanlagen zu schaffen. Bei einer nachgewiesenen Versickerung kann die Rückhaltung des Niederschlagswassers entsprechend reduziert werden.*

Infolge der geplanten Bebauung kommt es zu Bodenversiegelungen im Plangebiet. Beim Plangebiet handelt es sich um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich. Die Versickerung ist aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten nur bedingt möglich. Dementsprechend liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Thema der Gebietsentwässerung. So müssen insbesondere die ökologischen Ziele zum Bodenschutz sowie auch mögliche Starkregenergebnisse infolge des Klimawandels im Rahmen der vorliegenden Planung beachtet werden.

Nach § 3 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Halle (Saale) besteht nicht die Pflicht der Stadt, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser abzunehmen. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit einer Abflusssrosselung möglich und wurde mit dem Entsorgungsträger abgestimmt. Hierfür wird die Rückhaltung auf den privaten Grundstücken notwendig. Im Rahmen der textlichen Festsetzung kann gesichert werden, dass die zur Entwässerung erforderlichen Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet errichtet werden können sowie die gedrosselte Abflussspende des aus dem Plangebiet in das öffentliche Kanalnetz abzuleitende Niederschlagswassers und das benötigte spezifische Rückhaltevolumen der zu errichtenden Anlagen eingerichtet werden. Diese Vorgehensweise ist zwischen der Stadt Halle (Saale), den zuständigen Entsorgern und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

---

<sup>20</sup> Voruntersuchung zur Baugrund- und hydrogeologischen Situation zum Bauvorhaben Neubau Wohnquartier Begonenstraße / Muldestraße in 06122 Halle/S., Baugrundbüro Dr. Frauendorf, 22.10.2018

### **7.5.3. Energieversorgung**

Für das Plangebiet besteht ein Anschlusszwang in Bezug auf die vorhandene **Fernwärmetrasse**. So durchquert eine bestehende Fernwärmeleitung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ in Nord-Süd-Richtung auf der westlichen Seite des Plangebietes. Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Fernwärmeleitung und deren Betrieb zur Versorgung des Plangebietes werden im Rahmen der Festsetzung Nr. 5.1 des Bebauungsplanes Nr. 195 gewährleistet. Die bestehende Fernwärmeleitung ist hinsichtlich ihrer Dimension dazu geeignet sämtliche mit dem Vollzug der Planung hervorgerufene Versorgungsbedarfe abzudecken. Die ebenfalls auf dem Grundstück vorhandene Fernwärmestation beinhaltet eine wichtige Steuerungsfunktion für die umliegende Bebauung und wird durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche gesichert. Betreiber der Fernwärme ist die *EVH GmbH*.

Eine Versorgung des Plangebietes mit **Gas** ist nicht möglich. Dies wurde durch die *Energieversorgung Halle Netz GmbH* mit Schreiben vom 15.10.2018 mitgeteilt.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Elektrizität** ist durch den Betreiber *Energieversorgung Halle Netz GmbH* durch einen Neuanschluss möglich. Mit der Realisierung des Netzanschlusses ist die Stromversorgung für das Plangebiet als gesichert anzusehen.

In Bezug auf die **Straßenbeleuchtung** ist grundsätzlich ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, um die heute vorhandene Ausleuchtung auf die zukünftigen Erfordernisse abzustimmen. Dies wird vollumfänglich und abschließend auf nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen abgearbeitet.

### **7.5.4. Telekommunikation**

Zur Sicherung einer Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist der Anschluss an das vorhandene Kabelnetz in den angrenzenden Straßen vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich Leitungsbestände der Deutschen Telekom AG. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorger erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung. Hierbei kann auch die Sicherung von Leitungsrechten erfolgen.

### **7.5.5. Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung soll unter Anwendung der in der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS)<sup>21</sup> vorgegebenen Maßgaben über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen vorgenommen werden. Hierfür sind für jedes Gebäude zentrale Abfall-Sammelräume oder Aufstellflächen vorzusehen. Aufstellflächen sind mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Abfall-Sammelräume oder Container-Aufstellflächen sind an der Gebäudezufahrt angeordnet. Wenn möglich sind Bereitstellflächen an der Erschließungsstraße vorzusehen.

## **7.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie auch die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen sind im Rahmen von Gutachten beurteilt worden. Bestandteile der Beurteilung aus Sicht des Immissionsschutzes sind eine Verkehrsuntersuchung<sup>22</sup> sowie eine Schalltechnische

---

<sup>21</sup> In der Fassung des Beschlusses vom 29.10.2014

<sup>22</sup> Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Halle (Saale) - Bebauungsplan N. 195 „Neustadt - Wohnbebauung Muldestraße“, Verfasser: Verkehrs-System Consult Halle GmbH, 18.03.2019

Untersuchung<sup>23</sup>. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens werden einige für die Planung relevanten Gegebenheiten festgestellt, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungsbedarf nach sich ziehen. Im Schallschutzgutachten werden die Unterpunkte Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm gebildet. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird im Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ eine textliche und zeichnerische Festsetzung integriert. Diese ist unter dem Punkt 7.6.1. *Verkehrslärm* aufgeführt und begründet.

### **7.6.1. Verkehrslärm**

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ beurteilt die Lärmbelastung im Plangebiet durch die drei verschiedenen Szenarien:

- Nullvariante: Ist-Zustand ohne städtebauliche Planung (Bilder A-01a, A01b),
- Variante 1: Prognose im Jahr 2030 ohne städtebauliche Planung (Bilder A-02a, A02b) und
- Variante 2: Prognose im Jahr 2030 mit städtebaulicher Planung (Bilder A-03a, A03b).

Hierbei wurden die Daten und Zahlen des erstellten Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt.

Mit der Nullvariante wird deutlich, dass durch das bestehende Verkehrsaufkommen im Umfeld bereits eine Vorbelastung des Standortes in Bezug auf Lärmimmissionen vorliegt. Bei einem Vergleich der Nullvariante zur Variante 1 (Jahr 2030, ohne städtebauliche Entwicklung des Plangebietes) sind keine relevanten Unterschiede hinsichtlich der wirkenden Lärmimmissionen erkennbar. Es ergeben sich demnach keine relevanten Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, im Fall einer Nicht-Berücksichtigung der Entwicklungen im Plangebiet und der damit verbundenen Wirkungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens bzw. Verkehrslärms.

Vergleicht man die Nullvariante oder Variante 1 mit der Variante 2 (Jahr 2030, inklusive städtebaulicher Entwicklung im Plangebiet und dem damit induzierten Verkehr), so fällt auf, dass die Lärmimmissionen im Gebietsinneren durch die baulichen Aktivitäten erheblich reduziert werden. Dies ist mit der Abschirmwirkung der geplanten Bebauung zwischen Emissionsquelle und Gebietsinneren zu begründen. Das Augenmerk ist jedoch eher auf die Randbereiche des Plangebietes zu richten, bzw. auf die Bereiche, in denen der Lärm direkt auf die schützenswerten Nutzungen trifft. Im konkreten Fall nach Variante 2 ist dies der Punkt des Aufeinandertreffens der Lärmbelastung und der geplanten Wohnbebauung entlang der Begonienstraße in Richtung der Westfassaden der vorgesehenen Bebauung.

Wirkungen auf Teilbereiche außerhalb des Plangebietes werden bei einem Vergleich der Variante 2 mit dem Ursprungszustand (Nullvariante) im positiven Sinne festgestellt. So ist entlang der Muldestraße nachts mit einer spürbaren Verringerung des Verkehrslärms zu rechnen, tagsüber stellt sich eine nur sehr geringfügige Verbesserung ein.

Die für die Planung entscheidende, gebietsinterne Interpretation der Variante 2 beinhaltet folgende relevante Ergebnisse:

- geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) an Tag und Nacht;

---

<sup>23</sup> Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose | Immissionsschutz, Verfasser: goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 16.12.2019

- die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Tag- und Nachtwerte) liegen an den westlich gelegenen Gebäudefassaden an und werden demnach in einigen Randlagen des Plangebietes überschritten;
- die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden unterschritten.

Die schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben ordnet die Überschreitung der Orientierungswerte im Sinne von DIN 18005-1 als geringfügig ein, da diese maximal 5 dB(A) beträgt. Die Einstufung als „geringfügig“ erfolgt nach dem angewendeten *Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der Bauleitplanung* aus dem Jahr 2017. Dieser sieht eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der kommunalen Abwägung als zugänglich an, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes basiert auf einem langfristig vorbereiteten kommunalen Planungsziel. Hierzu wurden nicht mehr benötigte und über lange Zeit ungenutzte Gebäudestrukturen zurückgebaut und das Plangebiet freigemacht und entsiegelt. Im Rahmen der Zielstellungen der integrierten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Halle (Saale) basiert das Vorhaben auf Nachhaltigkeit und Innenentwicklung. Das langfristige Planungsziel der Stadt Halle (Saale) für diesen Standort besteht in einer baulichen Verzahnung der Neustadt mit den nördlichen Strukturen von Heide-Süd und dem Weinberg Campus, durch eine angebotsergänzende Wohnbauentwicklung im Stadtteil Neustadt. Die städtebauliche Vertretbarkeit zur baulichen Entwicklung des Plangebietes ist aus Sicht der Stadt Halle (Saale) gegeben. Die Entwicklung einer innerstädtischen, erschlossenen Brachfläche zur Deckung des Wohnflächenbedarfes sowie die städtebauliche Verdichtung genießen Vorrang gegenüber einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Die schalltechnische Untersuchung nimmt eine Abwägung hinsichtlich der Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen vor. Demnach ist das Umsetzen effektiver aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht zielführend möglich (z.B. Schallschutzwand). Begründet wird dies mit dem erheblichen Eingriff in das Stadtbild, welcher nötig wäre, um die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 ausgleichen zu können. So müsste eine entsprechende Lärmschutzwand über eine unverhältnismäßig große bauliche Höhe verfügen und würde die Erreichbarkeit des Plangebietes erheblich einschränken sowie das Stadtbild stark negativ beeinträchtigen. Weitere Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, wie beispielsweise Änderungen der Verkehrsführung, Lärmschutzwälle oder Fahrbahntunnel sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanes festsetzbar und darüber hinaus im Stadtbild ebenso unverträglich, wie eine Lärmschutzwand.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht umsetzbar sind, sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen, um einen ausreichenden Lärmschutz für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zu gewährleisten.

In Verarbeitung der Aussagen aus der schalltechnischen Untersuchung wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan integriert, welche sich auf bauliche Maßnahmen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, welche sich innerhalb des Lärmpegelbereiches befinden, bezieht.

#### Textliche Festsetzung 6.1

*Zum Schutz vor Lärm sind bei der Neuerrichtung und Umnutzung sowie Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 vorzusehen. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind Gebäudeseiten und Dachflächen*

von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) entsprechend Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu realisieren.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	$R'_{w,res}$ Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	$R'_{w,res}$ Büroräume u.ä.
III	60 bis 65	35	30

Die textliche Festsetzung ist erforderlich, da die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 zum Schallschutz im Städtebau in einigen Bereichen des Plangebietes überschritten werden. Im Ergebnis werden negative Folgen dieser Überschreitung ausgeschlossen.

Die Festsetzung bewirkt, dass für die Bereiche, in denen erhöhte Lärmpegel durch Außenlärm anliegen, bauliche Maßnahmen an Gebäuden mit schützenswerten Aufenthaltsräumen umgesetzt werden. Durch die Festsetzung wird erreicht, dass die zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlichen Schallpegel in Räumen schützenswerter Nutzungen verbindlich als nicht zu überschreitende Obergrenze festgesetzt werden können, ohne auf der Ebene der Bauleitplanung (Angebotsplanung) bereits zu enge verbindliche Vorgaben zu treffen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Form und Gestalt des Vorhabens mit sich führen.

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hat zur Folge, dass die darin befindlichen Anforderungen an den Schallschutz in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen sind. Dies betrifft den in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Bereich (Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV) des entsprechenden Lärmpegelbereiches (LPB).

Maßgeblich zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes für schutzbedürftige Räume ist in diesem Zusammenhang die DIN 4109 in der Fassung 2018-1.

### 7.6.2. Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ umfasst auch die Thematik des Gewerbelärms, da im Plangebiet nicht störende Gewerbebetriebe zur gebietsinternen Versorgung zulässig sind. Weiterhin befinden sich auch Anlagen im Umfeld. Die relevanten, untersuchten Emissionsquellen dabei sind:

- der Betrieb der freiwilligen Feuerwehr Halle-Neustadt,
- die Nutzung des Garagenkomplexes Pleißestraße und
- die Tiefgaragennutzung des Vorhabens.

Für den Betrieb der freiwilligen Feuerwehr Halle-Neustadt wird im Ergebnis der Untersuchung festgestellt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tagsüber unterschritten und nachts, im Falle eines Not- bzw. Einsatzfalls, überschritten werden. Dies nimmt in der schalltechnischen Beurteilung eine Sonderstellung ein, da Geräusche bei einem entsprechenden Einsatz der Feuerwehr als Notsituation von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ausgenommen werden. Es besteht demnach keine relevante Wirkung als Emittent.

Für die schalltechnische Beurteilung des Garagenkomplexes an der Pleißestraße wird die Parkplatzlärmstudie<sup>24</sup> zugrunde gelegt, da detaillierte Informationen zum Komplex nicht vorliegen, ebenso wie Empfehlungen zu Berechnungsansätzen von Garagenkomplexen. Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass der Betrieb des Garagenkomplexes an der Pleißestraße nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Tag- und Nachtwerte) führt und somit keine Negativwirkung auf das Plangebiet entfaltet.

Die Beurteilung hinsichtlich der Immissionswirkungen im Zuge der Nutzung der geplanten Tiefgaragen beinhaltet die folgenden Emissionsquellen auf der Grundlage der geplanten Errichtung von 370 Privat-Stellplätzen und 134 Stellplätzen für gewerbliche Nutzungen in Tiefgaragen:

- Emissionen des Zu- und Abfahrverkehrs außerhalb der Tiefgaragen,
- Schallabstrahlung über das geöffnete Garagentor beim Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen,
- Schallabstrahlung der Emissionen aus der Tiefgarage heraus über die Fassaden, die zur natürlichen Belüftung der Tiefgarage Öffnungen enthalten,
- Emissionen durch das Überfahren einer Regenrinne und
- Emissionen durch das Öffnen und Schließen eines Garagenrolltores.

Es werden die geplanten Zufahrten nach aktuellem Planstand zur Beurteilung herangezogen. Diese befinden sich in der Begonienstraße (drei Zu- und Ausfahrtsbereiche), in der Muldestraße (drei Zu- und Ausfahrtsbereiche) und in der Pleißestraße (drei Zu- und Ausfahrtsbereiche).

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 tagsüber und auch nachts eingehalten werden. Demnach ist von lärmrechtlich relevanten Negativwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten (Schalltechnische Untersuchung, Bild D-01) durch die Tiefgaragennutzung nicht auszugehen.

### **7.6.3. Sportlärm**

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ befinden sich mehrere Anlagen sportlicher Zwecke. Für die schalltechnische Betrachtung sind dabei die Emitzenten *SG-Buna* und *Sparkassen-Eisdome* und deren Wirkungen auf das Plangebiet relevant.

An sämtlichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Sinne der DIN 18005-1 im Zuge des Sportlärms deutlich unterschritten. Es bestehen demnach keine lärmrechtlich relevanten Negativwirkungen auf das Plangebiet.

### **7.6.4. Empfehlungen zum Lärmschutz**

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ geht hervor, dass die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung im Plangebiet nicht überschritten werden. Allerdings kommt es insbesondere in den Lagen nahe den öffentlichen Verkehrswegen zu einer Überschreitung von schalltechnischen Orientierungswerten (gemäß DIN 18005) bzw. Grenzwerten (gemäß 16. BImSchV). Grundsätzlich überwiegt jedoch die mit dem Standort verbundene städtebauliche Zielstellung die lokal nicht zielführend umsetzbaren, aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des kommunalen Abwägungsspielraumes.

---

<sup>24</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) - Parkplatzlärmstudie (PPLS); 6. überarbeitete Auflage; Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; August 2007

Um gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht werden zu können, sind die baulichen Anforderungen an die Gebäude in Bezug auf das erforderliche Schalldämmmaß im Sinne der DIN 4109 für Räume in Wohnungen zu prüfen. Um dies bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu sichern, enthält der Bebauungsplan Nr. 195 eine zeichnerische (Planzeichen 15.6 gemäß Planzeichenverordnung) und textliche Festsetzung Nr. 6.1, welche für den gekennzeichneten Bereich die entsprechende verbindliche Wirkung entfaltet. Dies hat zur Folge, dass die jeweils den Emissionen zugewandten Fassadenseiten der neu geplanten Bebauung durch jeweils schallmindernde Maßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind. Als Konfliktlösungen sind bauliche Maßnahmen an den dem Verkehr zugewandten Seiten der Wohnungen möglich, um auch während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern die geltenden Beurteilungspegel zu gewährleisten. Weiterführend sind auf der Ebene der Objektplanung Maßnahmen wie beispielsweise Orientierung der zum Lüften notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen zu den lärmabgewandten Bereichen möglich. Die konkreten Schallschutznachweise sind auf der Ebene der Objektplanung zu erbringen.

### **7.7. Auf Landesrecht beruhende Vorschriften**

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt enthält Vorschriften über einzuhaltende Abstände zwischen Baukörpern. Es besteht grundsätzlich ein Koordinationsbedürfnis zwischen den bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Abstandsflächen, da von der Landesregelung abweichende gemeindliche Entscheidungen über die Gebäudeabstände Vorrang haben würden bzw. die bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft setzen würden. Dies ergibt sich aus dem § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA. Da das gemeindliche Planungsziel in der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften besteht, ergeht folgende klarstellende planungsrechtliche Festsetzung:

Textliche Festsetzung 9.1:

*Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen finden die Abstandsflächenvorschriften des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA Anwendung.*

Die Einhaltung dieser Abstandsflächen gewährleistet, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung in Bezug auf die Faktoren Licht, Luft und Sonne eintreten und nachbarliche Interessen somit geschützt sind.

### **7.8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)**

#### **7.8.1. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Gemäß dem Schreiben vom 11.10.2018 sowie vom 08.08.2019 der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt als zuständige Behörde bezüglich der Kampfmittelgefahrenabwehr ergeht der Hinweis, dass sich das Vorhaben im **kampfmittelbelasteten Bereich** befindet (ehemals militärisch genutzter Bereich).

Dementsprechend muss bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeiinspektion Halle (Saale); 06110 Halle, Merseburger Str. 06 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **7.8.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6 a BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit geltendem Anschlusszwang an die vorhandene Fernwärmeversorgungsleitung. In diesem Zusammenhang wurden die entsprechenden Trassenverläufe der Versorger nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Bestand gesichert.

Nach aktuellem Stand sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Es gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Danach 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. eines von ihm Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ100), aber innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereiches (HQ200) im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes. Ein entsprechender Vermerk diesbezüglich ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“.

## **8. Flächenbilanz**

Die im Geltungsbereich der Planung befindlichen Flächen sind größtenteils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen. Weitere Bauflächenausweisungen erfolgen nicht, da die übrigen Nutzungen innerhalb dieser Bauflächen erfolgen. Für die Flächenbilanz der Bauflächen gelten somit die folgenden Werte:

▪ Geltungsbereich der Planung	ca. 38.900 m <sup>2</sup> ,
▪ Allgemeines Wohngebiet	ca. 38.300 m <sup>2</sup> ,
▪ TG1	ca. 3.650 m <sup>2</sup> ,
▪ TG2	ca. 11.750 m <sup>2</sup> ,
▪ TG3	ca. 11.750 m <sup>2</sup> ,
▪ TG4	ca. 11.150 m <sup>2</sup> ,
▪ Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 600 m <sup>2</sup> .

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die folgenden Festsetzungen hinsichtlich ihrer Flächen bilanziert:

▪ versiegelbare Fläche GRZ 0,4	ca. 15.300 m <sup>2</sup> (+ 7.780 m <sup>2</sup> ) <sup>25</sup>
▪ Fläche innerhalb der Baugrenzen	ca. 30.425 m <sup>2</sup> ,
▪ TG1	ca. 2.600 m <sup>2</sup> ,
▪ TG2	ca. 10.300 m <sup>2</sup> ,
▪ TG3	ca. 7.500 m <sup>2</sup> ,

<sup>25</sup> Gemäß Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen von § 19 Abs. 4 BauNVO

▪ TG4	ca. 10.025 m <sup>2</sup> ,
▪ Gebäudebestand (Fliparena, Fernwärmestation)	ca. 1.000 m <sup>2</sup> ,
▪ Geh- und Fahrrecht GF1	ca. 1.300 m <sup>2</sup> ,
▪ Geh- und Fahrrecht GF2	ca. 1.650 m <sup>2</sup> ,
▪ Fläche für Nebenanlagen (Spielplatz)	ca. 1.200 m <sup>2</sup> .

## 9. Planverwirklichung

Zur Sicherung einiger Planinhalte sind Regelungen erforderlich, welche über die Kompetenzen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ nicht zielführend festsetzbar sind. Hierzu sind themenbezogene vertragliche Regelungen zwischen den maßgeblichen Akteuren erforderlich, welche die konkrete Umsetzung sichern.

Für die vorliegende Planung betrifft dies die Realisierung des Spielplatzes nach der textlichen Festsetzung 4.1, welcher in der gekennzeichneten Fläche innerhalb des TG3 zu errichten ist. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Halle (Saale) und der Gebietsentwicklerin ist die Umsetzung zu sichern.

Darüber hinaus ist zur Gewährleistung der Leitungsrechte eine Eintragung ins Grundbuch der betroffenen Flurstücke erforderlich.

Im Zuge der baulichen Realisierung des städtebaulichen Entwurfes kann es dazu kommen, dass sich Gebäude auf mehreren Grundstücken befinden. Deshalb wird auf die Einhaltung der Regelung des § 4 Abs. 2 BauO LSA verwiesen, wonach die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig ist, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen der BauO LSA oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften widersprechen.

## 10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

### 10.1. *Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)*

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird innerhalb der Stadt Halle (Saale) ein langfristig vorbereitetes Entwicklungsziel zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht. Über die verbindliche planungsrechtliche Sicherung des Areals im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes kann eine, dem Standort und dem Umfeld angepasste Nutzungsmischung erzielt werden um Einwohner in der Stadt Halle (Saale) zu halten und Zuzüge von außerhalb zu generieren.

Durch die Planung sollen möglichst viele Zielgruppen angesprochen werden. So werden im Plangebiet hauptsächlich Mietwohnungen und ergänzende Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen, Typen und Orientierungen angeboten, welche in terrassierten Wohngebäuden und Stadtvillen umgesetzt werden. Dazwischen befinden sich autofreie Grünräume, welche eine landschaftliche Gestaltung erfahren und Angebote für Familien (z.B. Spielplatz) enthalten. Darüber hinaus ist auch ein Angebot für altersgerechtes Wohnen vorgesehen. Mit der vorliegenden Entwicklung am Standort wird ein Beitrag zur Diversifizierung sowie zur Qualifizierung des Wohnraumangebotes in Neustadt erreicht.

Mit der Gebietsentwicklung wird ein spürbarer lokaler Bevölkerungszuwachs einhergehen. Dies kann dazu führen, dass sich Auswirkungen auf die Kapazitäten der bestehenden Kindertages-

stätten und Grundschulen ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Sachverhalt möglichst frühzeitig zu prüfen ist, um Engpässe vermeiden zu können. Mögliche hieraus entstehende Handlungsbedarfe werden außerhalb des Bebauungsplanes geregelt.

### **10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)**

Besondere Belange der Baukultur sowie des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da es sich bei dem Vorhaben um die Entwicklung einer Brachfläche handelt. Der städtebauliche Entwurf für den Standort beinhaltet eine durchaus spezifische Bauweise, welche unter der Zielstellung entwickelt worden ist, einen Kontrast zur baulichen Umgebung der Neustadt unter Verwendung zeitgemäßer Architektur und Wohnformen zu realisieren. Im Rahmen der getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 wird damit eine angemessene Weiterentwicklung der umliegenden baulichen Strukturen erreicht.

### **10.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Das Plangebiet ist eine Rückbaufläche. Hier standen vor einigen Jahren noch Schulgebäude inklusive entsprechend angegliederten Nutzungen wie Turnhallen und Schulhof. So betrug die Gesamtversiegelung des Plangebietes im Jahr 2006 ca. 17.000 m<sup>2</sup>. Hiervon wurden bis heute ca. 15.750 m<sup>2</sup> Fläche durch Rückbaumaßnahmen entsiegelt.

Die Neuplanung des Areals lässt im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine Versiegelungsmöglichkeit innerhalb des gesamten Geltungsbereiches von ca. 23.680 m<sup>2</sup> zu. Die planungsrechtlich versiegelbare Gesamtfläche im Geltungsbereich ergibt sich aus der für das allgemeine Wohngebiet maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,4 inklusive der Überschreitungsmöglichkeit gemäß BauNVO (ca. 15.300 m<sup>2</sup> + 7.780 m<sup>2</sup>) und der im Bestand bereits voll versiegelten Fläche für Versorgungsanlagen der EVH (ca. 600 m<sup>2</sup>).

Die für die Umsetzung der Planung vorgesehenen Flächen verfügen bereits über gestörte Bodenstrukturen, welche jedoch insbesondere in den Randbereichen durch schützenswerte Baumbestände gerahmt sind. Für einen Großteil der Gehölze ist die Sicherung durch die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) gegeben. Die ökologische Wertigkeit ist jedoch als gering einzustufen.

Die Durchführung der Planung wird zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen.

Unter Teil B der Begründung werden detailliertere Angaben zu den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemacht.

### **10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Entwicklung des Plangebiets zu einem Standort vorwiegend für Wohnnutzungen dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum im System der Zentralen Orte. So können mit der Umsetzung des Vorhabens Bewohner in der Stadt Halle (Saale) verbleiben bzw. auch neue Einwohner gewonnen werden. Diese Funktionsstärkung wirkt sich auch positiv auf die Belange der Wirtschaft aus.

Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet ermöglichen auch ergänzend örtliche Versorgungsstrukturen, sodass in diesem Rahmen eine wirtschaftliche Entwicklung stattfinden kann.

### **10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Das Plangebiet ist umgrenzt von öffentlichen Straßen. Die zu errichtenden Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet können mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden. Darüber hinaus bestehen gute Anbindungen an das Netz des ÖPNV.

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird eine Zunahme des Verkehrs einhergehen, jedoch entstehen hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen. Dies wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung<sup>26</sup> bestätigt.

In der genannten Verkehrsuntersuchung wird folgender Hinweis gegeben: *Die Erhöhung der Verkehrsbelastungen an den im Untersuchungsraum vorhandenen Fußgängerüberwegen bringt die Verkehrsanlagen in den Grenzbereich der Einsatzempfehlung, wobei der Einsatz dieser unsignalierten Querungshilfen aber noch möglich ist. Sollte sich das Fußgängeraufkommen nachweislich signifikant nach oben entwickeln, wären baulich begleitende Maßnahmen an den Querungstellen angezeigt.*

### **10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Auswirkungen der Planung auf die Belange des Hochwasserschutzes sind nicht zu erwarten. Die hierfür bestehenden und geplanten Anlagen im Umfeld des Plangebietes sichern den Hochwasserschutz für die Neustadt. Darüber hinaus ist im Rahmen der baulichen Umsetzung die vollständige Ableitung bzw. Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen. Hierzu zeigt das Entwässerungsgutachten Umsetzungsempfehlungen auf, die eine vollumfängliche Entwässerung des Plangebietes ermöglichen.

Die künstliche dauerhafte Grundwasserabsenkung (Grundwasserabsenkungsanlage Brunnengalerie) bleibt laut Aussage des Umweltamtes der Stadt Halle (Saale) dauerhaft in Betrieb. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Rechtsverpflichtung und auch kein Anspruch auf eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet die folgenden Grundwassermessstellen befinden:

- Gemarkung: Halle-Neustadt, Flur: 4, Flurstück 179 - P 24/75 (Lagestatus 150, Hochwert: 5706344,1; Rechtswert: 4495857,2), Überflurmessstelle
- Gemarkung: Halle-Neustadt, Flur: 4, Flurstück: 178/2 - HyHal 63/00 (Lagestatus 150, Hochwert: 5706198,58; Rechtswert: 4495857,2), Unterflurmessstelle

Die Grundwassermessstellen sind gemäß § 15 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu erhalten und ggf. dinglich zu sichern.

### **10.7. Belange des städtischen Haushaltes**

Alle vorhabenbezogenen Kosten werden von dem Erschließungsträger übernommen. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen. Die Planung sieht nicht die Schaffung neuer städtischer Flächen vor, weshalb keine Unterhaltskosten als Folge der Planung entstehen.

---

<sup>26</sup> Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Halle (Saale) - Bebauungsplan N. 195 „Neustadt - Wohnbebauung Muldestraße“, Verfasser: Verkehrs-System Consult Halle GmbH, 18.03.2019

---

## **Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B**

---

### **1. Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung zur Reaktivierung einer innerstädtischen Rückbaufläche im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dementsprechend ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht Bestandteil der Planung. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie sparend mit Grund und Boden umzugehen.

Im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalen Entwicklungsplan werden Ziele bezüglich der Umweltbelange formuliert, die jedoch keine konkreten Festsetzungen für den Geltungsbereich der Planung enthalten.

### **2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

#### ***2.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)***

##### ***2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt***

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ erfolgte die Erstellung von Gutachten in Bezug auf die im Plangebiet vorgefundene Fauna inklusive der möglichen Auswirkungen der Planung. Der vorliegende Artenschutzbericht, die avifaunistische Potenzialanalyse sowie die faunistische Untersuchung bestätigen, dass bei der Einhaltung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Negativwirkungen bei Durchführung der Planung auf die Fauna hervorgerufen werden.

Die im Plangebiet bestehenden und größtenteils im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) schützenswerten Gehölze sind im Rahmen einer Baumerfassung und Baumbewertung kartiert. Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Vorhabens in Teilräumen in die Schutzgegenstände gemäß Baumschutzsatzung eingegriffen wird. Dies führt jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Artenvielfalt, Artenschutz oder bestehenden Biotopverbunden. Eine Kompensation dieser Eingriffe ist über die Festsetzung des Bebauungsplanes bzw. über die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) gegeben.

### **2.1.2. Boden / Fläche**

Das aktuelle Bodengefüge weist bereits einen durch anthropogene Einflüsse gestörten Zustand auf. So sind die Rückbauflächen mit Material aufgefüllt worden, die nur eine geringe ökologische Wertigkeit bzw. geringfügige Bodenfunktionen beinhalten. Aktuell dient das Plangebiet als Pflanzenstandort (devastiertes Grünland, Baum- und Großbaumbestände insbesondere in den Randlagen). Die Bodenfruchtbarkeit ist als gering einzuschätzen.

In Bezug auf die Versiegelung des Plangebietes ist der Charakter als Rückbaufläche relevant. So war das Plangebiet im Jahr 2006 noch durch Bodenversiegelungen (Schulnutzung) von ca. 17.000 m<sup>2</sup> geprägt. Dies entspräche einer prozentualen Versiegelung des Plangebietes von ca. 44 %. Mit der aktuellen Planung wird eine planungsrechtlich zulässige Versiegelung relevanter baulicher Anlagen von 40 % durch die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was ca. 15.560 m<sup>2</sup> entspricht. Zuzüglich darf gemäß § 19 BauNVO die Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Damit wird in der Summe von Haupt- und Nebenanlagen eine höhere Versiegelung des Plangebietes planungsrechtlich ermöglicht. Dies rechtfertigt sich durch das Planungsziel einer verdichteten und flächensparenden Entwicklung des Standortes im Sinne der Innenentwicklung, da diese in der Regel einer Neuinanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

Es befindet sich kein Altlastenverdachtsstandort im Plangebiet.

### **2.1.3. Wasser**

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Entwässerungsgutachten zu der beabsichtigten Entwicklung des Plangebietes sieht sowohl die örtliche Versickerung als auch eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das öffentliche Kanalnetz als realisierbar an. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Oberflächenwasser sind demzufolge nicht zu erwarten.

### **2.1.4. Luft, Klima**

Es ist von einer bestehenden Vorbelastung der Luft, verursacht durch den Fahrzeugverkehr entlang der umliegenden öffentlichen Verkehrswege auszugehen. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens konnte die Vereinbarkeit der Auswirkungen der vorliegenden Planung mit den bestehenden Verkehrsanlagen jedoch als gegeben eingestuft werden.

Über die textliche Festsetzung einer umzusetzenden Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachflächen von baulichen Hauptanlagen werden in Bezug auf die Bereiche Luft und Klima Positiveffekte erzielt. Im Ergebnis ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

### **2.1.5. Landschaft**

Eine Erholungsnutzung im Plangebiet ist aktuell nicht vorhanden, da lediglich informelle Wege das Plangebiet durchziehen. Im Erscheinungsbild sind jedoch einige Großbaumbestände markant, welche im Rahmen als Schutzgegenstände gemäß Baumschutzsatzung einzustufen sind.

Die Durchführung der Planung erfolgt im Sinne einer städtebaulichen Einfügung in die bestehende bauliche Stadtstruktur. Die deutlich unternutzte und landschaftlich ungestaltete Rückbaufläche wird einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt, welche auch auf der Ebene der Landschaftsgestaltung und dem lokalen Erholungspotenzial eine Aufwertung erfährt.

### **2.1.6. Mensch**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer städtischen Struktur, geprägt von Geschosswohnungsbauten, Verkehrsflächen sowie Versorgungseinrichtungen. Die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen sowie die das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßenräume bedingen eine bestehende Vorbelastung in Bezug auf Lärm und auch Feinstaub.

In Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die verbindlichen Festsetzungen der Planung keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen zu erwarten, da entsprechende Lärmpegel in schutzwürdigen Räumen eingehalten werden müssen.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als devastiertes Grünland mit Gehölzbeständen dar, dem keine konkrete Nutzung zugeordnet ist. Seit dem erfolgten Rückbau der Schule und der dazu gehörigen Anlagen ist eine Sukzessionsfläche entstanden, die jedoch nicht einer Erholungsnutzung zugeordnet werden kann.

Mit der Durchführung der Planung entsteht ein geordnetes städtisches Wohnquartier mit zielgruppenorientiertem Angebot sowie großzügig gestalteten Freiräumen sowie Spielflächen.

### **2.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ sowie angrenzend sind keine Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Denkmale bzw. geologische Denkmale bekannt. Ein Bezug zu Kultur- und Sachgütern besteht demnach für das Plangebiet nicht.

### **2.1.8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete**

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie im Plangebiet bzw. berühren dieses auch nicht.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten durch die Wirkungen der vorliegenden Planungen können demnach ausgeschlossen werden.

### **2.1.9. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Das Bodengefüge im Plangebiet ist als gestört bzw. stark anthropogen geprägt zu bezeichnen. Dementsprechend sind Wechselbeziehungen zum Schutzgut Wasser sowie auch zur vorhandenen Vegetation vorhanden.

Weitere Wechselwirkungen liegen nicht vor.

### **2.1.10. Zusammenfassende Bewertung**

Beim Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ handelt es sich um einen Rückbaustandort, für den bereits bestehende Überprägungen sämtlicher Schutzgüter in der Folge der zurückliegenden anthropogenen Nutzung sowie der anschließenden Baufeldfreimachung bestehen. Die Fläche verfügt über keine natürlichen oder naturnahen Ausstattungselemente, abgesehen von einigen Großbaumbeständen.

## **2.2. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft**

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als übergeordnetes Ziel für Umwelt, Natur und Landschaft wird durch die Planung entsprochen, da hier eine innerstädtische Brachfläche entwickelt wird und sich in die umliegende bestehende städtebauliche Struktur einfügt. Hierbei ist auch maßgebend, dass keine zusätzlichen Flächen durch Stellplätze für Anwohner des Plangebietes ertüchtigt werden müssen, da nahezu der gesamte Bedarf in Form von Tiefgaragen gedeckt wird.

Einzig für Besucher- und Carsharingstellplätze werden flächensparend oberirdische Stellplätze ertüchtigt.

Das Planungskonzept in Bezug auf Freiraum und Grünordnung (siehe *Punkt 6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept*) sieht für den Standort ortstypisch gestaltete Freiflächen und Durchgrünungen neben verdichtetem Wohnungsbau vor. Hierbei wird die Flächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand durch den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ werden nach Baumschutzsatzung örtlich möglichst nahe ausgeglichen.

## **2.3. Umweltbezogene Maßnahmen**

Im Rahmen des **Artenschutzberichtes** wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung neuer Gebäude im Plangebiet gegeben ist. Hierzu wurden örtliche Erhebungen und Relevanzanalysen für die Arten (Vogelwelt, Fledermäuse, Zauneidechsen, Eremiten) durchgeführt, welche einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind. Im Ergebnis kann eingeschätzt werden, ob die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Zur Wahrung dieser Zugriffsverbote sind im Artenschutzbericht die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zur Berücksichtigung vorgesehen:

- **V<sub>ASB1</sub> - erneute Prüfung der Flächenumnutzung, Lebensräume bei erheblich verzögertem Baubeginn**

*Bei einer erheblichen Verzögerung des Baubeginns (ab fünf Jahren nach Aufstellung des Artenschutzberichtes), ist im Vorfeld des Baubeginns, der Baufeldfreimachung eine neue artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.*

*Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen bei einem erheblich verzögerten Baubeginn, insbesondere wenn eine Baufeldfreimachung erfolgte und der Baubeginn sich für einzelne Gebäude nach hinten verschiebt.*

- **V<sub>ASB2</sub> - Begrenzung der Baufeldfreimachung / Gehölzentfernung**

*Die Baufeldfreimachung, insbesondere das Roden von Gehölzen und das Entfernen von Vegetationsbeständen, darf nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. erfolgen.*

*Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen der Baufeldfreimachung, um Verbotstatbestände der Vogelwelt innerhalb der Brutperiode ausschließen zu können.*

*Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der gesetzlichen Vorschriften erfolgen, ist eine erneute Begehung zur Erfassung des Arteninventars notwendig um zu prüfen, ob die Störung zu keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.*

---

▪ **V<sub>ASB3</sub> - Gehölzschutz**

*Innerhalb des Bebauungsplans zu erhaltende Gehölze und die angrenzenden Straßenbäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Regeln der DIN 18 920 sind zu beachten (Stammschutz, Bauzaun, Wurzelschnitt, etc.).*

Der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ enthält weitere umweltbezogene Maßnahmen, welche sich auf das Thema **Baumpflanzungen** sowie **Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen** beziehen.

Als grünordnerische Maßnahme setzt der Bebauungsplan Nr. 195 fest, dass ein Teil der erforderlichen Kompensations- bzw. Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen sind. Hierfür kommt die textliche Festsetzung 7.1 zur Anwendung.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 195 die folgenden weiteren umweltbezogene Festsetzungen:

- Textliche Festsetzung 7.2 zur Stellplatzbegrünung;
- Textliche Festsetzung 7.3 zur Vermeidung von vollversiegelten Wegen, Stellplätzen sowie deren Zufahrten;
- Textliche Festsetzung 7.4 zur mindestens 50%igen Begründung von Dachflächen der geplanten Bebauung.

## **Anlagen**

---

Anlage 1 - Fotodokumentation mit städtebaulicher Strukturanalyse Plangebiet und Umgebung

Anlage 2 - Pflanzliste gemäß Baumschutzsatzung

**Anlage 1 -**

**Fotodokumentation mit städtebaulicher Strukturanalyse Plangebiet und Umgebung**



Foto 1 - Wenzel & Drehmann PEM GmbH, 14.11.2018

Foto 1 zeigt den Blick über die Straße *Zur Saale* auf die einzigen Bestandsgebäude im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“. Es handelt sich um die im Vergleich zur umgebenden Bebauung relativ flachen Zweckbauten der Fernwärmestation sowie der Fliparena (ehem. Sporthalle).

Im Hintergrund sind die für die Neustadt charakteristischen Geschosswohnungsbauten im industriellen Baustil der 60er und 70er Jahre zu sehen. In diesem konkreten Fall handelt es sich um die sechsgeschossigen Gebäude entlang des *Primelwegs* (parallel zur Straße *Zur Saale*) auf der linken Seite des Fotos sowie um die fünfgeschossigen Gebäude entlang der *Begonienstraße*. Beide Gebäude sind vor einigen Jahren bereits (teil-)saniert worden. Weitere Gebäude dieser Typologie befinden sich entlang der *Muldestraße*. Die Nutzungen beschränken sich hier ausschließlich auf das Wohnen.

Im Vordergrund sind Baum- und Strauchenelemente zu sehen. Die Schutzwürdigkeit im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) wurde im Rahmen der Baumerfassung geprüft. Dieser vordere Grünbereich gehört zum Stadtteilgarten „NEUTOPIA – Der NeuStadtGarten“, welcher als Urban Gardening Fläche dient. Hinter der Vegetation befinden sich eine kleine Gartenfläche, ein (informell) angelegter Parcours für BMX-Fahrer, Bienenkästen zur Honigproduktion sowie angelegte Benjeshecken.



Foto 2 und 3 - Wenzel & Drehmann PEM GmbH, 14.11.2018

Die Fotos 2 (Wohngebäude an der *Muldestraße*) und 3 (Wohngebäude an der *Unstrutstraße*) zeigen eine weitere Bautypologie, die im näheren Umfeld und auch in direkter Nähe zum Geltungsbereich vorkommt. Diese elfgeschossigen Wohngebäude markieren bauliche Höhendominanten und sind entsprechend weit im Stadtbild erkennbar. Die Nutzungen beschränken sich hier ausschließlich auf das Wohnen.



Fotos 4 - 7: Wenzel & Drehmann PEM GmbH, 09.08.2018

Nördlich des Geltungsbereiches, entlang der *Pleißestraße* befindet sich ein Garagenkomplex, welcher sich in Nutzung durch einen Garagenverein befindet. Die Gebäude sind zwar flach, jedoch besitzt die Anlage durch ihre Flächendimension eine städtebauliche Prägung. Im weiteren Umfeld der Neustadt befinden sich ähnliche Anlagen.

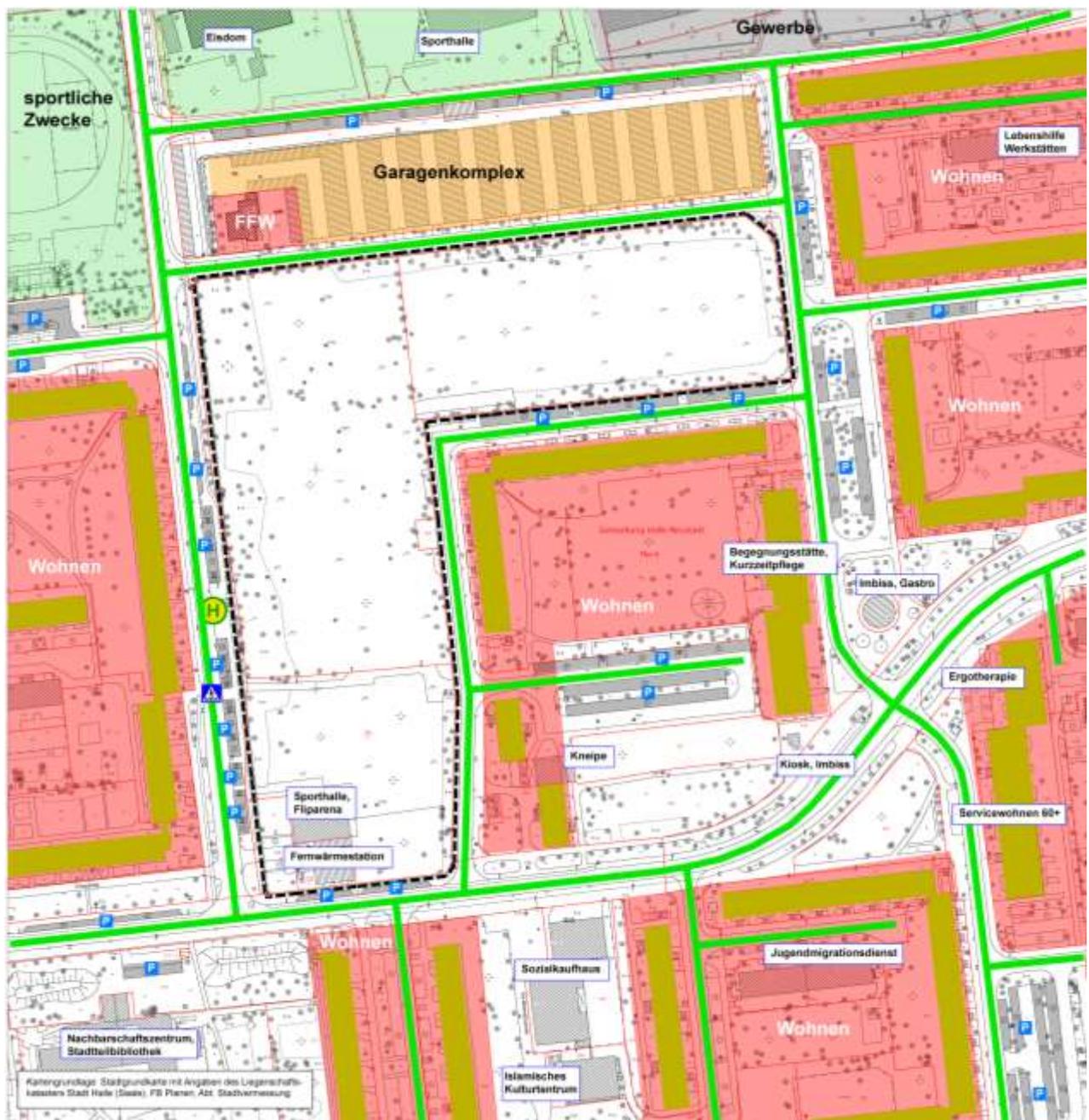
Im näheren Umkreis befinden sich weitere stadtbildprägende Gebäude, wie zum Beispiel der Eisdome (Fotos oben rechts und unten rechts) oder auch relativ prägende und leerstehende Gebäude früherer Nutzungen (Bild unten links mit dem markanten Zeilenbau, welcher eine frühere gewerbliche Nutzung innehatte). Insgesamt ist der Bereich nördlich des Geltungsbereiches der Planung gewerblich und der nordwestliche Bereich durch Anlagen für sportliche Zwecke genutzt.



Fotos 8 bis 13: Wenzel & Drehmann PEM GmbH, 09.08.2018

Das Plangebiet ist geprägt von Grünflächen mit einem relativ geringen ökologischen Wert (hauptsächlich devastiertes Grünland). Deutlich erkennbar sind Bodenverfärbungen, beispielsweise im Bereich des ehemaligen Sportplatzes im östlichen Plangebiet (erkennbar an der rötlichen Färbung des Bodens durch den noch vorhandenen Porphyrsplitt) sowie auch an den ehemaligen Standorten der Schul- und Turnhallegebäude.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Gehölze in einer Altersstruktur von drei bis zu ca. 40 Jahren. Im Rahmen der Vermessungsarbeiten im Plangebiet konnte eine Baumerfassung durchgeführt werden, welche Angaben zur Art, zur Lage und zu den Maßen (Stammdurchmesser und Kronendurchmesser) der einzelnen Gehölze beinhaltet. Im Ergebnis sind die im Sinne der Baumschutzsatzung als Schutzgegenstände eingestufteten Gehölze identifiziert. Die Baumkartierung enthält die entsprechenden Karten der Baumerfassung mit den Markierungen der Schutzgegenstände.



Obenstehende Karte gibt die im Planausschnitt befindlichen Nutzungen grafisch wieder. Hervorgehoben sind dabei auch die baulichen Strukturen. Die ockerfarbenen Markierungen gruppieren die Wohngebäude im Stil des industriellen Geschosswohnungsbaus der 60er und 70er Jahre und somit die Hauptnutzung des Standortes. Sämtliche Gebäude sind mittlerweile (teil-) saniert worden und haben sich hinsichtlich ihrer speziellen Nutzung auch teilweise weiterentwickelt (z.B. Kurzzeitpflege oder Servicewohnen 60+).

Die im gleichen Zug errichteten, blockinneren Bebauungen sowie die außerhalb der ursprünglich angelegten Blockstrukturen befindlichen Gebäude weisen in der Regel ergänzende Nutzungen auf. Hier sind beispielsweise Kaufhäuser, kulturelle Einrichtungen, Nachbarschaftszentren oder auch soziale Einrichtungen zu nennen. Im weiteren Umkreis befinden sich zusätzliche Versorgungsangebote sowie auch Ärzte und Apotheken.

**Anlage 2 -  
Pflanzliste gemäß Baumschutzsatzung**

## Einheimische Laubbaumarten für die Ersatzpflanzung

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (baumförmig wachsend)
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Weiß-/Hainbuche
<i>Cerasius avium</i> ( <i>Prunus avium</i> )	Vogel-Kirsche
<i>Cornus Mas</i>	Kornelkirsche (baumförmig wachsend)
<i>Crataegus monogyna</i> (o. <i>-laevigata</i> )	Weißdorn (baumförmig wachsend)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild- o. Holzapfel
<i>Padus avium</i> ( <i>Prunus padus</i> )	Gewöhnliche Traubenkirsche (baumförmig wachsend)
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Aspe
<i>Pyrus pyraeaster</i> ( <i>Pyrus communis</i> )	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide (baumförmig wachsend)
<i>Salix cinerea</i>	Grau- o. Asch-Weide (baumförmig wachsend)
<i>Salix fragilis</i>	Bruch- o. Knack-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide (baumförmig wachsend)
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide (baumförmig wachsend)
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide (baumförmig wachsend)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme