





# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“

Begründung zur Satzungsfassung

Planungsbüro                      StadtLandGrün GbR  
   Am Kirchtor 10  
   06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand                7. März 2022  
der Planung

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>Teil A Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet .....	7
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	7
<b>3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>13</b>
4.1 Übergeordnete Planungen .....	13
4.1.1 Landes- und Regionalplanung .....	13
4.1.2 Flächennutzungsplanung .....	15
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB) .....	16
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB) .....	16
4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	18
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	18
4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	19
4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	20
4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB) .....	20
4.2.7 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	20
4.2.8 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung .....	21
<b>5 Städtebauliche Bestandssituation</b> .....	<b>21</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse .....	21
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur .....	21
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	22
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr .....	22
5.3.2 Fuß- und Radwege .....	23
5.3.3 Ruhender Verkehr .....	23
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	23
5.4 Sonstige technische Infrastruktur .....	23
5.4.1 Trink- und Löschwasser .....	24
5.4.2 Schmutzwasser .....	24
5.4.3 Niederschlagswasser .....	24
5.4.4 Energieversorgung .....	24
5.4.5 Telekommunikation .....	24
5.5 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten .....	24
5.5.1 Naturräumliche Einordnung .....	24

5.5.2	Pflanzen.....	25
5.5.3	Tiere.....	27
5.5.4	Klima/Luft.....	27
5.5.5	Wasser.....	27
5.5.6	Topographie.....	27
5.5.7	Boden, Baugrund und Altlasten.....	27
5.5.8	Landschaftsbild/Erholung .....	28
<b>5.6</b>	<b>Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>29</b>
<b>6.2</b>	<b>Freiraum- und Grünordnungskonzept .....</b>	<b>30</b>
<b>6.3</b>	<b>Verkehrskonzept.....</b>	<b>30</b>
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr .....	31
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	31
6.3.3	Geh- und Radwege .....	31
6.3.4	Ruhender Verkehr .....	32
<b>6.4</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>33</b>
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	33
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes .....	33
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>34</b>
<b>7.1</b>	<b>Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....</b>	<b>34</b>
<b>7.2</b>	<b>Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....</b>	<b>34</b>
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	34
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	36
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB).....	38
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	39
7.2.5	Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).....	39
7.2.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	40
<b>7.3</b>	<b>Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....</b>	<b>40</b>
7.3.1	Äußere Erschließung.....	40
7.3.2	Innere Erschließung .....	40
7.3.3	Geh- und Radwege .....	41
7.3.4	Ruhender Verkehr .....	42
7.3.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	42
<b>7.4</b>	<b>Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB).....</b>	<b>43</b>
7.4.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	44

7.4.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	44
7.4.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB) .....	45
<b>7.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB).....</b>	<b>48</b>
7.5.1	Wasserversorgung.....	48
7.5.2	Entwässerung .....	49
7.5.3	Energieversorgung .....	51
7.5.4	Telekommunikation .....	52
7.5.5	Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	52
<b>7.6</b>	<b>Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB) .....</b>	<b>53</b>
7.6.1	Lärm.....	53
7.6.2	Luft.....	54
7.6.3	Licht .....	54
7.6.4	Gefahrstoffe .....	54
<b>7.7</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)</b> .....	<b>54</b>
7.7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) .....	54
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	54
7.7.3	Hinweise .....	55
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>57</b>
9.1	Städtebaulicher Vertrag .....	57
9.2	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung .....	57
9.3	Bodenordnung .....	57
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB).....</b>	<b>57</b>
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB) .....	57
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB).....	57
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	57
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	58
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	58
10.6	Belange des städtischen Haushaltes .....	58
<b>Teil B – Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....</b>		<b>60</b>
<b>1.</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>60</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>60</b>
2.1	<b>Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse).....</b>	<b>60</b>
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	61
2.1.2	Boden .....	62
2.1.3	Wasser.....	62

2.1.4	Luft, Klima.....	63
2.1.5	Landschaft .....	63
2.1.6	Mensch .....	64
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	64
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete .....	64
2.1.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	64
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung.....	65
<b>2.2</b>	<b>Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft.....</b>	<b>65</b>
<b>2.3</b>	<b>Umweltbezogene Maßnahmen .....</b>	<b>66</b>
2.3.1	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	66
2.3.2	Weitere umweltbezogene Maßnahmen.....	66
<b>Quellenverzeichnis: .....</b>		<b>67</b>

**Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 4.1:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Halle (Saale).....	15
Abb. 5.1:	Bestandsfotos .....	25
Abb. 5.2:	Baumbestandsplan .....	26
Abb. 7.1:	Darstellung Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers; Stand 2019 [15] .....	49

## **Teil A Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 ist, dass die Teilflächen des ehemaligen Nutztiergartens westlich der Schneeberger Straße und nördlich der Wohnbebauung entlang der Oelsnitzer Straße im Stadtteil Reideburg von dem Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle-Saalekreis nach dem Verkauf nicht mehr genutzt werden. Die Gebäude sowie die baulichen Nebenanlagen innerhalb dieser Fläche wurden zurückgebaut. Die nun brachliegende Fläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden. Damit soll dem Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet und in nachgefragter Lage nachgekommen werden sowie die Wohnbedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich und der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 196 planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt. Das Plangebiet schließt sich gemäß § 13b Satz 1 BauGB an einen im Zusammenhang bebauten Orts- bzw. Stadtteil an, vgl. Pkt. 3. Südlich und östlich grenzen Ein- und Zweifamilienhäuser an das Plangebiet.

Mit der Planung werden die folgenden städtebauliche Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Ausweisung von Wohnnutzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise zur Versorgung mit Wohnraum und Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und des gestiegenen Bedarfs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB,
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB,
- Nutzung von brachliegenden Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 4 BauNVO,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Sicherung der Erschließung.

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB bestand darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes das städtebauliche Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, umgesetzt werden kann. Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist unter Pkt. 4.2.8 näher erläutert. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, war eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Weiterhin wurden die übergeordneten Ziele und Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen berücksichtigt. Dazu gehören, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Ein weiteres Ziel war es, im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben [1].

Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, die sich aber in einem Siedlungszusammenhang befindet. Zudem wird eine Brachfläche nachgenutzt. Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch die Planung nicht gegeben, da die räumliche Abgrenzung zu den im Norden liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit dem vorhandenen

außerhalb des Plangebietes befindlichen Feldweg klar definiert ist. Mit der vorliegenden Planung wird eine im Stadtgebiet brachliegende Fläche entwickelt.

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale), am nördlichen Rand des Stadtteils Reideburg. Es liegt westlich der Schneeberger Straße. Im Osten und Süden wird die Fläche von Wohnbebauung, im Westen durch die Gebäude des Beruflichen Bildungswerkes e. V. Halle-Saalekreis und im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen eingefasst. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 Hektar und erstreckt sich über ca. 220 Meter in nordsüdlicher Ausdehnung und hat eine Tiefe von ca. 110 Meter in westlicher Richtung.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Teilfläche des ehemaligen Flurstückes 37/12 (jetzt Flurstück 322) der Flur 1 der Gemarkung Reideburg einbezogen, um hier die fußläufige Anbindung an die Oelsnitzer Straße sicherzustellen und das erforderliche Regenrückhaltebecken einzuordnen sowie das zukünftige Wohngebiet in die vorhandene Siedlungsbauung einzubinden. Zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung für den motorisierten Individualverkehr an die Schneeberger Straße wurde weiterhin eine Teilfläche des Flurstückes 6036 in der Flur 3 der Gemarkung Reideburg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Plangebiet umfasst somit die Flurstücke 320, 322, 37/6 in der Flur 1 und eine Teilfläche des Flurstückes 6036 in der Flur 3 der Gemarkung Reideburg.

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

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze einer Teilfläche des Flurstückes 34/29 in der Flur 1,
- im Nordosten durch die westliche Flurstücksgrenze einer Teilfläche des Flurstückes 9/71 in der Flur 3 und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 321 und 37/9 in der Flur 1,
- im Südosten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 38/4, 294, 295 und 38/2 in der Flur 1,
- im Südosten durch die nördliche und westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 323 in der Flur 1,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze einer Teilfläche des Flurstückes 39/1 in der Flur 1,
- im Südwesten durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 297, 296 und einer Teilfläche des Flurstückes 37/18 in der Flur 1,
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 94 in der Flur 1.

Das Plangebiet mit der nicht mehr genutzten Fläche des ehemaligen Nutztiergartens soll einer neuen städtebaulichen Ordnung und Nutzung zugeführt werden. Die gesamte nun brachliegende Fläche liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196. Es ist erforderlich, einen Bebauungsplan für die Zulässigkeit eines Wohngebietes aufzustellen, siehe auch Pkt. 1

der Begründung. Dafür werden planungsrechtliche Regelungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen entlang der nördlich, westlich und östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung. Nördlich wird das Plangebiet von dem von Osten nach Westen verlaufenden landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Der landwirtschaftliche Weg liegt im Gelände höher als das Plangebiet und ist nicht ausgebaut. Die zukünftige Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes und verbleibt vollständig im privaten Eigentum. Daher wird es nicht erforderlich, den Weg in das Plangebiet einzubeziehen. Zudem soll der Weg vorwiegend der uneingeschränkten Nutzung für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zur Verfügung stehen. An den Weg schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die den Übergang zum offenen Landschaftsraum bilden.

Des Weiteren wurde für eine verkehrssichere, fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Oelsnitzer Straße, die als verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen ist, das Flurstück 322 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Mit dieser Einbeziehung kann das zukünftige Wohngebiet in den vorhandenen Siedlungszusammenhang eingebunden, ein Fuß- und Radweg für die zukünftige Bewohnerschaft sichergestellt sowie das für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderliche Regenrückhaltebecken untergebracht werden.

Eine verkehrliche Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr zur Oelsnitzer Straße ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich. Daher wurde im Nordosten zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung an den öffentlichen Straßenraum der Schneeberger Straße das Flurstück 320 mit einer Breite von 10,0 m und eine Teilfläche des Flurstückes 6036 in den Geltungsbereich einbezogen.

### **3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen**

Für das Plangebiet wird § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewendet. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen wurde vor Planungsbeginn geprüft, ob diese eingehalten, erreicht bzw. nicht betroffen sind.

Es handelt sich um eine Fläche, die i.S. des § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und für die die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet werden soll. Das Plangebiet grenzt im Osten, Süden und Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Reideburg an. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Des Weiteren erfolgt eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Eine Zersiedlung der Landschaft und Ausdehnung in den Landschaftsraum nach Norden erfolgt nicht, da die nördliche Geltungsbereichsgrenze entlang des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges einen klaren räumlichen Abschluss gegenüber der offenen Landschaft bildet.

Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Plangebietsgröße von ca. 20.500 m<sup>2</sup> und abzüglich des Anteils der Verkehrsflächen von, nach Planungsstand, ca. 3.800 m<sup>2</sup>, sowie den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (WA-TG 1 bis 2, Fläche insgesamt 13.000 m<sup>2</sup>; GRZ 0,4 = ca. 5.200 m<sup>2</sup>) und 0,3 (WA-TG 3, Fläche insgesamt 2.800 m<sup>2</sup>, GRZ 0,3 = ca. 840 m<sup>2</sup>) liegt die zulässige Grundfläche mit ca. 6.040 m<sup>2</sup> unter der im § 13b BauGB festgelegten maximalen zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht. Es wird auch kein Vorhaben planerisch vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Um-

weltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt.

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

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

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

Belange des Umweltschutzes sind dennoch nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ wurde am 25. September 2019 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. VI / 2019 / 05138) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 19. Oktober 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 28. Oktober 2019 bis zum 11. November 2019 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist i. d. R. nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Um bereits frühzeitig im Planverfahren alle für das Plangebiet relevanten Belange zu erfassen, wurde eine verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ vom 2. Dezember 2019 bis zum 20. Dezember 2019 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Halle (Saale) vom 20. November 2019.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen zum Vorentwurf über das Internet-Portal der Stadt Halle (Saale) unter [www.fruehzeitige-beteiligung.halle.de](http://www.fruehzeitige-beteiligung.halle.de).

Es wurden zwei Stellungnahmen von einem Verfasser von der Öffentlichkeit mit folgendem Inhalt abgegeben:

Es wurden Bedenken vorgebracht, die sich auf die Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch die geplante Bebauung beziehen, vorliegende oder fehlende Gutachten sowie das Planverfahren bemängeln und die eigene Betroffenheit darlegen.

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2019 ist die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

Aus den Stellungnahmen und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“.

Der **Entwurf zum Bebauungsplan** Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ wurde am 24. März 2021 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gebilligt und zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12. Mai 2021 bis zum 16. Juni 2021. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23 am 30. April 2021 erfolgt.

Aus der **Öffentlichkeit** liegt eine Stellungnahme vor. Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich auf die verkehrliche und technische Erschließung sowie das Planverfahren beziehen. Folgend werden der Umgang und die Einarbeitung der Hinweise und Informationen aus den Stellungnahmen, die für den Bebauungsplan relevant sind, kurz dargelegt:

- **Berücksichtigung der Hinweise zu der Ableitung des zukünftigen anfallenden Niederschlagswassers**

Für das Plangebiet wurde aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der schlechten Versickerungsmöglichkeiten eine Entwässerungskonzeption zum Entwurf erarbeitet. Die Entwässerungskonzeption wurde nach der förmlichen Beteiligung überarbeitet, um auch die vorliegenden Einwände sowie weitere Hinweise von den Behörden und Ver- und Entsorgungsträger zu berücksichtigen, *siehe Pkt. 7.5*.

Im Ergebnis erfolgt nun die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den zukünftigen Baugrundstücken und Verkehrsflächen über einen zu verlegenden Niederschlagswasserkanal in einen Rückstaukanal innerhalb der südöstlichen Erschließungsanlage am tiefsten Geländepunkt des Plangebietes. Dort kann ein Volumen von ca. 120 m<sup>3</sup> gesammelt werden. Es erfolgt über eine Pumpstation eine Ableitung des Niederschlagswassers mit einer gedrosselten Einleitmenge von 10l/s in die Niederschlagswasserdruckrohrleitung, die südwestlich außerhalb des Plangebietes zur Oelsnitzer Straße in das bestehende Leitungsnetz der HWS GmbH im Sagisdorfer Park führt.

Es wurde in der gesamten Berechnung und Ermittlung der Bemessungs- und Überflutungsfall gemäß dem DWA-Arbeitsblatt 117 als Grundlage genommen.

Für den erforderlichen Überflutungsfall ist ein oberirdisches Erdbecken mit einem Volumen von ca. 330 m<sup>3</sup> zu errichten. Dieses Becken ist innerhalb der privaten Grünfläche im südöstlichen Plangebiet angeordnet, da dort der tiefste Punkt des Geländes ist. Bedingt durch die vorgesehene Pumpstation kann das Regenrückhaltebecken statt in die Fläche in die Tiefe gebaut werden. Das geplante Regenrückhaltebecken hat eine Tiefe von 1 m und einen Flächenbedarf von ca. 450 m<sup>2</sup>. Es befüllt sich teilweise über einen seitlichen Zulauf entlang der Verkehrsflächen und im Ereignisfall über die Oberfläche. Es erhält zudem einen Notüberlauf, der oberhalb Wasserstand „Überflutung“ anspringt und dann das Wasser in die Niederschlagswasserdruckrohrleitung abführt.

Mit der vorliegenden Entwässerungskonzeption wird der Nachweis der technischen Erschließung erbracht.

Änderungen in den Festsetzungen und der Planinhalte zum Bebauungsplan ergeben sich durch die Anpassung der Erschließungskonzeption nicht.

- **Berücksichtigung der Bedenken der verkehrlichen Erschließung**

Die südliche festgesetzte Verkehrsfläche von der Oelsnitzer Straße bis zur Höhe des Wendehammers für Pkws innerhalb des Plangebietes erhält die Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und ist demnach nicht zum Befahren mit Pkws bestimmt.

Der Weg soll nur für Unterhaltungsfahrzeuge und den Bedarfsfall befahrbar sein. Das geplante Regenrückhaltebecken und die Pumpstation (*vgl. hierzu Pkt. 7.5.2*) müssen mindestens einmal jährlich gepflegt und gereinigt werden. Das Unterhaltungsfahrzeug kann über die Schneeberger Straße in das geplante Wohngebiet einfahren und dann nach Süden zur Oelsnitzer Straße wieder aus dem Gebiet herausfahren. Eine verkehrliche Durchwegung für den motorisierten Individualverkehr zur Oelsnitzer Straße ist nicht zulässig.

- **Berücksichtigung der Bedenken zur technischen Erschließung des Plangebietes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht nur die verkehrliche, sondern auch die technische Erschließung sicherzustellen. Die erarbeitete Erschließungskonzeption zeigt auf, welche Maßnahmen zur Erschließung des zukünftigen Wohngebietes erforderlich werden.

Die Variante der Leitungsführung über das Gelände des Beruflichen Bildungswerkes e.V. bis zum Anschluss an die Oelsnitzer Straße wurde geprüft. Die Anbindung südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ ist nach der derzeitigen eigentumsrechtlichen Situation zur Nutzung als 2. Rettungsweg und für die Verlegung von Leitungen möglich.

Um diese Anbindung nutzen zu können, wird die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, in dem Teilgebiet TG 2.1 als Fläche C im Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ gesichert.

- **Berücksichtigung der Bedenken im Planverfahren**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte unter Pkt. 3 bereits eine kurze Wiedergabe der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme und die Erläuterung zur Einarbeitung in den Bebauungsplan. Die vorliegenden Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung unterliegen dem Abwägungsprozess. In einer gesonderten Beschlussvorlage werden Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ eingegangen sind, erarbeitet und dem Stadtrat der Stadt Halle (Saale) zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Abwägungsergebnis ist dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)** wurden mit Schreiben vom 28. April 2021 zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Offenlage informiert.

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

Diese betreffen insbesondere:

- **Anpassung der Abgrenzung der kampfmittelbelasteten Fläche**

Mit der Stellungnahme der Polizeiinspektion Halle vom 25. Mai 2021 wurde eine unmaßstäbliche Skizze der Abgrenzung der kampfmittelbelasteten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ übergeben, die eine Anpassung der bisherigen Flächendarstellung erfordert. Es handelt sich hierbei um eine Klarstellung bzw. Korrektur der bereits im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ dargestellten unmaßstäblichen, übernommenen Abgrenzung der Kampfmittelverdachtsfläche. Grundsätzlich ist bei erdeingreifenden Maßnahmen eine weitere Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich, vgl. Pkt. 7.7.2.

- **Klarstellung der textlichen Erläuterung zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg**

Es erfolgen aufgrund der Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 10. Juni 2021 redaktionelle Ergänzungen unter Pkt. 6.3.3. Die Erschließung des Fußgänger- und des Radverkehrs erfolgt über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Süden zur Oelsnitzer Straße. Eine Befahrbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt nicht. Der zukünftige Weg soll in seiner Belastbarkeit so hergestellt werden, dass Unterhaltungsfahrzeuge den Weg befahren können. Die verkehrliche Erschließung mit Pkws/Lkws erfolgt über die Zufahrt von der Schneeberger Straße.

- **Klarstellung der textlichen Erläuterung zur Ver- und Entsorgung**

In der Stellungnahme der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft (HWS) GmbH vom 15. Juni 2021 erfolgten Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, die in der Entwässerungskonzeption berücksichtigt worden sind. Die Entwässerungskonzeption stellt eine Vorplanung dar und zeigt auf, welche Maßnahmen zur technischen Erschließung innerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Mittels Festsetzungen von privaten Verkehrsflächen und festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind, werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der technischen Erschließung geschaffen. Es erfolgen redaktionelle Anpassung unter Pkt. 7.5. Änderungen in den Festsetzungen und den Planinhalten des Bebauungsplans ergeben sich durch die Anpassung der Erschließungskonzeption nicht.

- **Anbindung des Plangebietes an die Schneeberger Straße**

Der Fachbereich Mobilität der Stadt Halle (Saale) weist in seiner Stellungnahme vom 17. Juni 2021 auf die „Richtlinie der Stadt Halle (Saale) für Verkehrsanlagen in B-Plangebietes mit reiner oder überwiegender Wohnnutzung (2020)“ hin, die bei der Anbindung an die öffentliche Schneeberger Straße zu berücksichtigen sind.

Die Zufahrtsstraße von der Schneeberger Straße bis zum Erschließungsring des Allgemeinen Wohngebietes wird als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt und berücksichtigt die verkehrlichen Vorgaben der Stadt Halle (Saale).

Aufgrund der Bestandssituation und des baulichen Zustandes der Schneeberger Straße wurden im Bebauungsplan weitere erforderliche Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung geprüft und festgesetzt. Die Fahrbahn der Schneeberger Straße hat eine Breite von ca. 4,7 m und ist innerhalb des städtischen Flurstückes 6036 nicht vollständig ausgebaut. Für die Anbindung des Plangebietes an die tatsächliche Fahrbahn der Schneeberger Straße wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Teilfläche des städtischen Flurstückes 6036 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Innerhalb der Schneeberger Straße gibt es keine gesicherte fußläufige Verbindung zu dem Ortskern von Reideburg in Richtung Süden. Daher erfolgt die künftige Anbindung des Fußgänger- und Radverkehrs aus dem Plangebiet zu dem Ortskern von Reideburg über die südöstlich festgesetzte Verkehrsfläche, die direkt an die Oelsnitzer Straße anbindet. Somit ist innerhalb der Zufahrtsstraße von der Schneeberger Straße zu dem geplanten Erschließungsring kein Fußweg erforderlich. Damit steht der gesamte Straßenraum in einer Breite von 10 m für die verkehrliche Erschließung zur Verfügung und es verbleibt im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Schneeberger Straße genügend Platz für eine sichere Verkehrsanbindung.

Entlang der Zufahrtsstraße sollen zudem Baumersatzpflanzungen und die Anordnung weiterer Stellplätze für Besucher und Besucherinnen erfolgen. Es erfolgen textliche Anpassungen unter Pkt. 7.3.

Die im gesamten Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in die Abwägung in einer gesonderten Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und die erforderliche Erschließung sicherzustellen, bleiben dabei unverändert.

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale)** wird für das Plangebiet gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend der geänderten Nutzung (Wohnbaufläche) dargestellt.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Landes- und Regionalplanung

##### Landesentwicklungsplan (LEP)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 trat am 12. März 2011 in Kraft [2].

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt (Z 36).

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

*„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*

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

*zu entwickeln.“(Z 28)*

Weitere für die Planung relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden im LEP 2010 unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur festgehalten:

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

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung der vorgenannten Ziele des Landesentwicklungsplanes. Es wird eine Brachfläche entwickelt, die in den

Siedlungszusammenhang eingebunden werden kann. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung und Zersiedelung der Landschaft durch die städtebauliche Neuordnung erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes nicht. Zudem wird dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Funktion als Oberzentrum Rechnung getragen.

Das Vorhaben wird gemäß der Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, nicht als raumbedeutsam eingestuft. Auswirkungen der Planung auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind nicht erkennbar.

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

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [3].

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 mit Beschluss-Nr. III/07-2012 beschlossen, gemäß § 7 Abs. 1 und § 3 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 30. Juni 2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 28. April 2012 und in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15. Mai 2012.

Am 1. Juni 2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 8. August 2016 bis zum 4. Oktober 2016 statt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des ersten Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren erfolgte zwischen dem 5. März 2018 und 13. April 2018.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurf der Planänderung des REP wurde eine erneute Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt. Dies betrifft die Nrn. 5.3.6 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung und 5.8.2 VRG Wind Profen sowie die Karte 4 Untertägige Rohstoffgewinnung und Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen. Am 05.05.2021 hat die Regionalversammlung der RPG Halle die Abwägung zum „Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand 30.11.2017) vom 10.11.2020“ sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan 2019 „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 3 am 17. März 2020.

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

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden (Z 5.1.2.8.).

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

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Neuordnung der Flächen und die Entwicklung zu einem Wohngebiet im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben stehen. Die Planung dient der Schaffung von einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Wohnbaufläche und berücksichtigt den Bedarf an Eigentumbildung der Bevölkerung im Ordnungsraum Halle. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden, da eine Brachfläche entwickelt wird und aufgrund der Insellage des Plangebietes dieses nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet zur Verfügung gestellt werden kann.

#### 4.1.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Der FNP wird für das Plangebiet gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend der zulässigen Nutzungen (Wohnbaufläche) dargestellt.

**Abb. 4.1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Halle (Saale)**



Quelle: <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/>

Des Weiteren verläuft eine Richtfunktrasse der Telekom von Südosten nach Nordwesten über das Plangebiet. In dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan steht unter Pkt. 9.5 dazu:

*„Von hier laufen auch diverse Richtfunkstrecken der Telekom über das gesamte Gebiet der Stadt. Während die Versorgungstrassen der Telekom als Kabel, zum Teil stark gebündelt, im Freiraum meist im Gehwegbereich verlaufen und damit nicht gesondert im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden brauchen, werden die Richtfunkstrecken flächennutzungsplanwirksam. In den Korridoren gelten Höhenbegrenzungen für die zu errichtenden Gebäude. Diese sind bedingt durch die Topographie und die Höhe der Sende- und Empfangsanlagen unterschiedlich. Die Breite der Telekomrichtfunkkorridore beträgt 50 m, d.h. 25 m rechts und links von der Achse werden die Einschränkungen wirksam.“*

Nach bisherigen Informationen und Planungsstand gibt es keine Einschränkungen für die Entwicklung eines Wohngebietes, da in der näheren Umgebung in den letzten Jahren

Wohnhäuser errichtet wurden. Aus der Beteiligung zum Bebauungsplan ergaben sich auch keine Einwände.

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

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

#### **Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen [5]:

Der Stadtteil Reideburg ist dem Landschaftstyp „Sandflößbestimmte Ebenen und Platten“ zugeordnet. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilgebiet 7 Dautzsch/Reideburg/Büschdorf. Dort wird formuliert, dass der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung im Halleschen Osten, westlich der Bundesautobahn A 14, liegt. Diese erstrecken sich gemäß der vorliegenden Planung (Flächennutzungsplan), auf die Randgebiete oder Restflächen zwischen bestehender Bebauung im Bereich Dautzsch und Büschdorf. Die historisch gewachsene Siedlung Reideburg bleibt in ihrem jetzigen Umfang im Wesentlichen erhalten.

#### **Lärmaktionsplan**

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) vom Juli 2019 liegt vor [6]. Spezifische Aussagen sind für das Plangebiet nicht genannt. In der Gesamtbetrachtung aller kartierten Lärmquellen in der Karte 18 liegt das Plangebiet im Grenzbereich von Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Lärmschutzes und der gesunden Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 6 Abs. 1 BauGB für die zukünftigen BewohnerInnen zu berücksichtigen.

Im LAP, Kapitel 5.2 werden die Prüfkriterien Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen, Nähe zur Innenstadt/ zu zentralen Bereichen, ÖPNV-Erschließung, Erreichbarkeit der Innenstadt/ zentraler Bereiche und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz als Handlungsansätze zur Lärminderung und für eine lärmarme Stadtentwicklung benannt.

Das Plangebiet schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Orts- und Stadtteil an. Es werden keine über den Siedlungszusammenhang hinaus bestehenden Flächen in die Planung miteinbezogen. Es entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben, sowie eine Zersiedlung der offenen Landschaft zu vermeiden. Die Erschließung kann an das vorhandene öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Mit der geplanten Wohnbebauung wird es einen Zuwachs von Verkehrsaufkommen auch aufgrund der Lage am Stadtrand geben. Dieser ist allerdings als verträglich einzuschätzen, da vorrangig ein Einfamilienhausgebiet entwickelt werden soll. ÖPNV-Anbindungen bestehen in ca. 300 m fußläufiger Entfernung. Vorhandene Infrastrukturen wie Grundschule, Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteil. Aufgrund der Größe des Plangebietes, dem Ziel der Stadtentwicklung weitere Wohnraumangebote in Form von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen und der Entwicklung eines Wohngebietes mit dem Ausschluss von Nutzungen, die dem Wohnen nicht vorrangig dienen und somit den Störgrad hinsichtlich Verkehr und Lärm reduzieren, werden die Leitziele für eine lärmarme Stadtentwicklung berücksichtigt.

#### **Fluglärm**

Im Osten außerhalb des Plangebietes verläuft die Flugroute „MAG“ des Flughafens Leipzig / Halle.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes und des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig-Halle [14].

Zur Beurteilung der Fluglärmsituation im Bereich Halle-Reideburg und im Halleschen Osten wurde in dem Zeitraum von 03.11.2020 bis 29.04.2021 eine Fluglärmmessung mit einer mobilen Messstelle der Flughafen Leipzig/Halle GmbH im Stadtteil Reideburg der Stadt (Saale) in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) und mit der Fluglärmkommission des Flughafens Leipzig/Halle durchgeführt [23]. Ziel der Messung war es, die Fluglärmsituation im Bereich zu erfassen und darzustellen. Der mobile Messstandort befand sich auf dem Grundstück der HWS GmbH in der Delitzscher Straße am östlichen Rand des Stadtteils Reideburg in ca. 4 km Entfernung zum Plangebiet und lag ca. 12 km in nordwestlicher Richtung vom Flughafen Leipzig/Halle entfernt.

Die Schutzkriterien für den Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 04.11.2004 zum Ausbauprojekt der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld sehen die Auslösung von Schallschutzmaßnahmen bei einer Lärmbelastung in einer Höhe von Dauerschallpegel  $L_{Aeq} > 60$  dB(A) für einen Durchschnittstag vor. Es wurde festgestellt, dass Maximalpegel der Pegelklasse 65 bis 69 dB(A) dominierend sind. Es wurden auch Maximalpegel von Flugereignissen in höheren Pegelklassen gemessen.

Im Ergebnis wurde in Halle Reideburg ein Mittelungspegel von  $L_{Aeq, Tag}=41,6$  dB(A) ermittelt. Dieser liegt somit unterhalb des angegebenen Dauerschallpegels für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen.

Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Nachtschutzbereiches sind nach Maßgabe des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauprojekt der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig/Halle vom 04.11.2004 durchzuführen, in welchem mit mehr als einer Aufwachreaktion zu rechnen ist. Für den Messzeitraum wurde für den Messstandort Halle Reideburg 0,24 Aufwachreaktionen ermittelt und liegt damit unter der angegebenen Mindestgrenze.

Der gemessene Mittelungspegel Fluglärm für den Nachtzeitraum (22.00 bis 06:00 Uhr) beträgt für Halle Reideburg  $L_{Aeq, Nacht}=42,6$  dB(A).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die entsprechenden Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach Fluglärmgesetz eingehalten werden.

Ein Schallgutachten war in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) nicht erforderlich.

## Luftreinhalteplan

Im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 sind keine Aussagen für das Plangebiet getroffen worden [7]. Das Plangebiet liegt in keiner Umweltzone, in der nur entsprechend gekennzeichnete schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

## Verkehrslärm

Von der brachliegenden Fläche des ehemaligen Nutztiergartens gehen keine Schallbelastungen aus.

Der Planungsbereich ist gemäß Schallimmissionsplan im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) durch Schalleinträge von höchstens bis zu 55 dB(A) nur gering belastet. Die Lärmkartierung der Stadt Halle (Saale) für den Straßenverkehr nach EU-Umgebungslärmrichtlinie weist nachts Schalleinträge aufgrund der Verkehrsbelastungen von der A 14 bis zu 50 dB (A) im nordöstlichen Randbereich auf. Es werden Orientierungswerte von 45 dB (A) nachts überschritten.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) wurde daher empfohlen, die Grundrisse der zukünftigen Wohnhäuser so zu orientieren, dass die Fenster der Schlafräume im östlichen Bereich des Plangebietes zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind. Der Empfehlung wurde mit einer immissionsschutzrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

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

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 die Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895). Für die vorliegende Planung ist das nachfolgende kommunale Verkehrsziel Nr. 8 relevant:

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

Die Leitlinie 8 wird bei der Festlegung der zukünftigen Erschließungsstraßen berücksichtigt.

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

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

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

Weiterhin sind folgende Fachziele zum Hauptstraßennetz für Erschließungsbedarfe in Neubaugebieten formuliert:

*„Neue Erschließungsstraßen sollen auf der kürzest möglichen Distanz an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. Für die Querschnittsgestaltung neuer Erschließungsstraßen zu Wohnstandorten sowie bezüglich verkehrsberuhigter Bereiche kann die Stadt eine eigene Planungsrichtlinie auf Basis des jeweils aktuellen Standes der Technik nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) aufstellen und zugrunde legen. In der Gestaltung des Straßenquerschnittes und bei der Wahl der Straßenbeläge sollen die generationengerechten Anforderungen an die Nahmobilität und die Barrierefreiheit berücksichtigt werden.“*

Im Stadtmobilitätsplan von 2018 (Beschluss-Nr. VI/2018/03827) sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben. Der Stadtmobilitätsplan nennt aber keine projekt-, straßen- oder stadtteilbezogenen Ziele. Dementsprechend bieten die Leitlinien nur einen allgemeingültigen Rahmen für jede Entwicklung in der Stadt Halle (Saale), unabhängig von der Bauleitplanung.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus dem Stadtmobilitätsplan daher keine unmittelbaren Konsequenzen.

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 der Stadt Halle (Saale) ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB [9]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Das ISEK Halle 2025 wurde am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat (Beschluss-Nr: VI/2017/03185) beschlossen.

---

<sup>1</sup> VFS = Verbindungsfunktionsstufe nach RIN-08

Ein gesamtstädtisches Leitbild im ISEK Halle 2025 ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Angebote.

Auch die Zielstellung zur Erhöhung der Wohneigentumsquote durch aktive kommunale Baupolitik und neue Angebotssegmente ist im Fachbeitrag Wohnen des ISEKs verankert. Es ist festzustellen, dass eine Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen in dafür bisher nicht vorgesehenen Bereichen besteht.

Das Plangebiet ist dem Teilraum Hallescher Osten zugeordnet und wird als weitere Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Folgendes wird im Bericht zum Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ ausgeführt:

*„...Neben kleineren Potenzialen in bestehenden B-Plänen stellt der FNP dort u. a. zwei große Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand dar. Die Standorte in Reideburg werden – ebenso wie die kleineren Potenzialflächen um Kanena – in ihrer Qualität allerdings als weniger geeignet für den Wohnungsbau eingestuft (vor allem Lage und Lärmbelastung). Ihre Eignung als Wohnbauflächen wird im Zuge der Neuaufstellung des FNP kritisch geprüft werden. Vereinzelt kommen neue, bisher im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche als Standorte für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Betracht, die ebenfalls vertiefend zu prüfen sind.“*

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 erarbeitet, die der Stadtrat am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205) [24]. Ziel ist es danach, anhand des ermittelten Wohnungsbaubedarfs auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle (Saale) ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Wohnbauflächen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu sichern bzw. zu entwickeln. Im Rahmen dessen wurde hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf ermittelt. Hervorgehoben wurde darin zudem, dass die Innenentwicklungspotenziale nach aktuellem Analysestand nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Aufgrund der erfolgten Analyse wurde deutlich, dass somit alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen.

Mit dem Planungsziel, am Standort des ehemaligen Nutztiergartens Wohnbauflächen zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke bereitzustellen, wird den Empfehlungen des ISEK Halle 2025 und den übergeordneten Planungen entsprochen.

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Stadtrat am 30. Oktober 2013 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). Die Stadt Halle (Saale) schreibt ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fort, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 28. Oktober 2020 (Beschluss-Nr: VII/2019/00059) beschlossen. Es dient als Grundlage zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halle (Saale). Dieses Konzept ersetzt das am 30.10.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept [8].

Das Plangebiet liegt in keinem zentralen Versorgungsbereich. Ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung befindet sich im Ortskern von Reideburg.

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

Die Stadt Halle (Saale) dokumentierte am 16. Dezember 2015 ihren klimapolitischen Willen, indem durch einen Ratsbeschluss das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt verbindlich verabschiedet wurde [12]. 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 dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

Für die Stadt Halle (Saale) liegt ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept vor [10]. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert. Die Fortschreibung des Konzeptes vom Oktober 2019 wurde am 27. Mai 2020 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen [11].

Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit der Maßnahme 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten“ relevant.

Mit der städtebaulichen Neuordnung wird eine derzeit brachliegende Fläche entwickelt. Die baulichen Anlagen wurden zurückgebaut. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden so getroffen, dass Freiräume zur Erholung und Gestaltung von Privatgärten sowie der Erhalt einzelner Bäume und eine Eingrünung der zukünftigen Wohngrundstücke ermöglicht werden. Weitere Festsetzungen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes und Minderung der Aufheizung von Flächen innerhalb des Plangebietes wurden bei der Erarbeitung der Planung geprüft und im Bebauungsplan aufgenommen.

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

Es liegen keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB), städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§ 171 a, b BauGB), Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB), Erhaltungssatzungen und städtebaulichen Gebote (§ 172 und §§ 176-179 BauGB) für das Plangebiet vor.

#### **4.2.7 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Am 26. Februar 2020 hat der Stadtrat dem vorgelegten Umsetzungsplan zur Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) für den Zeitraum 2020 bis 2025 zugestimmt (Beschluss-Nr. VI/2019/05051).

Die angrenzende Schneeberger Straße ist hinsichtlich der Befahrbarkeit als Radroute als schlecht bewertet. Die Oelsnitzer Straße wird als Radroutenabschnitt mit guten Bedingungen für den Radverkehr erfasst. Es sind derzeit keine Maßnahmen für die öffentlichen Straßen geplant.

In der für die Fortschreibung als Grundlage dienende beschlossene Radverkehrskonzeption vom 30. Oktober 2013 ist die Schneeberger Straße in Richtung Norden zu dem Ortsteil Stichelsdorf der Ortschaft Peißen der Stadt Landsberg im Saalekreis als wichtige Verbindung in angrenzende Saalekreis-Orte festgelegt. Diese wird vorwiegend von Alltags- und Freizeitradfahrern genutzt. Sie ist Teil des Reide-Radweges. Für eine gute und sichere Befahrbarkeit der Verbindung sind noch folgende Maßnahmen erforderlich:

- Herstellung einer fahrradfreundlichen Fahrbahnoberfläche in der Schneeberger Straße als Maßnahme mit der Priorität 2 festgelegt (Zuständigkeit: Stadt Halle (Saale)),

- der Ausbau der Landesstraße 167 zwischen der Stadtgebietsgrenze von Halle (Saale) bzw. der Bebauungsgrenze von Reideburg und dem Ortsteil Stichelsdorf der Stadt Landsberg (Zuständigkeit: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt).

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

Das Plangebiet ist im Süden und Südosten von den angrenzenden Gärten der Wohnbebauung entlang der Schneeberger Straße und der Oelsnitzer Straße umgeben. Im Nordosten zwischen Schneeberger Straße und östlicher Plangebietsgrenze grenzt eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen werden die vorhandenen Gewächshäuser und Nebenanlagen von dem Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle-Saalekreis genutzt. Im Norden grenzen ein landwirtschaftlicher Weg, landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Wohnhaus an das geplante Wohngebiet. Das Plangebiet liegt derzeit brach.

Das Plangebiet ist aufgrund der Größe, der nicht erschlossenen Lage sowie der bisherigen Nutzung als Nutztiergarten bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr.196 planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung wurde notwendig, da nur so die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf die Umgebung und innerhalb des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden können. Somit war die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die umgebende Wohnbebauung, *vgl. hierzu Pkt. 5.2.*

Im Westen außerhalb des Plangebietes und in ca. 30 m Entfernung liegt der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnbebauung Halle-Reideburg, Zwickauer Straße“. Es werden Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Das Plangebiet ist bebaut.

Weitere Planungen und Satzungen liegen nicht vor und grenzen nicht an das Plangebiet.

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

Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

## **5 Städtebauliche Bestandssituation**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Reideburg. Es umfasst die Flurstücke 320, 322 und 37/6, die in Privateigentum sind. Weiterhin liegt die städtische Teilfläche des Flurstückes 6036 in der Flur 3 der Gemarkung Reideburg (Teilfläche der Schneeberger Straße) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196.

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

#### Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet liegt seit der Aufgabe der Nutzung brach. Die baulichen Anlagen wurden weitestgehend zurückgebaut und sind noch nicht mit einer Vegetationsschicht besiedelt. Die früheren Beetflächen sind nach Nutzungsaufgabe ruderalisiert. Auf der Fläche sind noch Einzelbäume vorhanden.

Umgeben ist das Plangebiet im Süden und Osten von Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen. Im Westen grenzen die eingeschossigen Hallen des

Beruflichen Bildungswerkes e. V. Halle-Saalekreis, die überwiegend als Gewächshäuser genutzt werden, an.

Im Hinblick auf archäologische Belange sind im Geltungsbereich nach dem derzeitigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt. Jedoch gibt es nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt westlich angrenzend den Nachweis eines urgeschichtlichen Siedlungsgeländes, das sich bis in das Plangebiet hinein erstreckt haben kann. Bei der Bauausführung und Erdarbeiten ist besonders auf Bodendenkmale zu achten.

### Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist nach gegenwärtigem Untersuchungsstand und der am 30. September 2020 beschlossenen 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption Halle (Saale) quantitativ (d.h. flächenseitig) gut mit öffentlichen Spielflächen ausgestattet (Beschluss-Nr.: VII/2020/01026). Ein großer Spielplatz existiert in der Paul-Singer-Straße. Ein weiterer kleiner Spielplatz befindet sich im Bereich des Sagisdorfer Parkes in der Schwarzenberger Straße. Bei einem Zuwachs von ca. 50 Kindern durch das neue Wohngebiet ist die Versorgung quantitativ immer noch gut. Der nahegelegene kleine städtische und öffentliche Spielplatz in der Schwarzenberger Straße hat qualitativ allerdings noch Aufwertungspotenzial, denn er verfügt nur über eine sehr eingeschränkte Ausstattung (kleine Sandkiste, 2 Federwippgeräte). Das geplante Vorhaben wurde am 31. Januar 2019 im Familienverträglichkeitsjourfixe vorgestellt. Das Vorhaben wurde als familienverträglich beurteilt. In Abstimmung zwischen der Stadt Halle (Saale) und der Investorengruppe erfolgt mit Realisierung des Wohngebietes eine Aufwertung des vorhandenen Spielplatzangebotes durch eine Sitzgruppe mit Tisch oder/und eine Wippe. Weitere Details sind mit der Stadt Halle (Saale) im Rahmen der Bauausführung abzustimmen.

Die Grundschule befindet sich im Ortskern von Reideburg in der Paul-Singer-Straße 32 b und liegt in ca. 1,2 km Entfernung. Die Kindertagesstätte Reideburg der Stadt Halle (Saale) und die Kindertagesstätte Reidekäfer der Jugendwerkstatt Frohe Zukunft befinden sich ebenfalls im Ortskern von Reideburg.

Nach Auskunft der Stadt Halle (Saale) bestehen bei den Grundschul- und Kitaplätzen in Reideburg noch Aufnahmekapazitäten, so dass die durch die Planung zusätzlich entstehenden Kinderzahlen keine zusätzlichen Bedarfe und Kosten verursachen.

Die Schneeberger Straße bzw. Oelsnitzer Straße gehören derzeit zum Einzugsgebiet der Sekundarschule „Johann Christian Reil“ im Stadtteil Giebichenstein. Andere Schulformen und Gymnasien befinden sich im gesamten Stadtgebiet außerhalb des Stadtteiles.

Ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung befindet sich ebenfalls im Ortskern von Reideburg.

## **5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

### **5.3.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet liegt westlich der Schneeberger Straße und nördlich der Oelsnitzer Straße. Die Flächen wurden aufgrund der Zugehörigkeit zum Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle-Saalekreis bisher über die vorhandene Zufahrt von der Oelsnitzer Straße erschlossen. Die Flächen westlich außerhalb des Plangebietes werden weiterhin vom Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle-Saalekreis genutzt. Eine Anbindung des motorisierten Individualverkehrs über die Flächen des Beruflichen Bildungswerk e. V. Halle-Saalekreis ist zukünftig nicht mehr möglich.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) ist allerdings ein Wegerecht mit einer Zufahrtsmöglichkeit über das Flurstück 94, Gemarkung Reideburg, Flur 1 zugunsten von Rettungsfahrzeugen des Flurstückes 37/6, Gemarkung Reideburg, Flur 1 eingetragen. Dieses Wegerecht liegt südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, grenzt aber an die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 37/6 an.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr kann daher nur über die Schneeberger Straße erfolgen. Die Schneeberger Straße ist Teil der L 167, die nach Norden in den Landkreis Saalekreis zu dem Ortsteil Stichelsdorf und der Ortschaft Peißen der Stadt Landsberg führt. Nach Süden führt die Schneeberger Straße innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) zur Schwarzenberger Straße und dann weiter auf die Hauptverkehrsstraße Paul-Singer-Straße in Richtung Südwesten bzw. Nordwesten in das Stadtgebiet / -zentrum von Halle (Saale).

Über die Paul-Singer-Straße ist die Anbindung an die Delitzscher Straße, die in Richtung Osten zur Anschlussstelle 18 Halle-Ost der A 14 führt, gewährleistet.

### **5.3.2 Fuß- und Radwege**

Im Straßenabschnitt mit der Anbindung an das Plangebiet ist die Schneeberger Straße in der Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) vom 30. Oktober 2013 als Alltagsverbindung zu angrenzenden Saalekreisorten (Reideburg-Stichelsdorf (-Peißen)) und als Freizeitroute (Reide-Radweg) enthalten.

Für eine durchgehend gute und sichere Befahrbarkeit der Radrouten ist noch der Ausbau der im Gebiet der Stadt Halle (Saale) gelegenen Routenabschnitte erforderlich. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Halle (Saale) als Straßenbaulastträger.

Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden. Der Radverkehr wird aufgrund des fehlenden Ausbaus direkt auf der Fahrbahn der Schneeberger Straße geführt. Die Herstellung einer fahrradfreundlichen Fahrbahnoberfläche in der Schneeberger Straße ist als Maßnahme mit der Priorität 2 in der Radverkehrskonzeption in der Zuständigkeit der Stadt Halle (Saale) festgelegt.

Die Oelsnitzer Straße ist als verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen. Alle Verkehrsteilnehmenden werden gemeinsam auf der Straße geführt. Die Straße wird für die Bedingungen für den Radverkehr als gut bewertet.

Die Oelsnitzer Straße ist im Schulwegeplan der Stadt Halle (Saale) als Schulweg ausgewiesen [22].

Es ist entlang der östlichen Seite der Schneeberger Straße ein schmaler, nicht ausgebautes Gehweg vorhanden.

### **5.3.3 Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine ausgewiesenen Parkplätze.

### **5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Bushaltestelle „Schwarzenberger Straße“ in ca. 300 m Entfernung im Kreuzungsbereich der Schneeberger und Schwarzenberger Straße. Von dort fährt die Buslinie 27 der Halleschen Verkehrs-AG mindestens stündlich stadteinwärts in die Richtung Dautzsch – Berliner Brücke – Am Steintor sowie Richtung Büschdorf zur Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 7.

An den Endhaltestellen der Buslinie bestehen Umsteigemöglichkeiten zu weiteren ÖPNV-Verbindungen im Stadtgebiet von Halle (Saale).

## **5.4 Sonstige technische Infrastruktur**

Grundsätzlich ist die medienseitige Erschließung innerhalb des Plangebietes neu herzustellen.

### **5.4.1 Trink- und Löschwasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserleitungen. Für das Plangebiet sind neue Leitungen für die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung zu verlegen.

Anschlussmöglichkeiten bestehen an den vorhandenen Leitungen der HWS GmbH in der Schneeberger Straße und in der Oelsnitzer Straße.

Im Bereich der Zwickauer Straße südöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 der HWS GmbH, die zur Versorgung des neuen Wohngebietes gemäß der Stellungnahme der HWS GmbH nach derzeitigem Stand zu erneuern ist.

### **5.4.2 Schmutzwasser**

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Schmutzwasserleitungen. Für das Plangebiet sind neue Leitungen für die Schmutzwasserableitung zu verlegen. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Schneeberger Straße (DN 300) und in der Oelsnitzer Straße (DN 200).

### **5.4.3 Niederschlagswasser**

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes überwiegend nicht vor Ort versickert werden. Zudem kann gemäß der Stellungnahme der HWS GmbH das anfallende Niederschlagswasser nur unter bestimmten Vorgaben und mit einer gedrosselten Einleitmenge in das öffentliche Kanalnetz der HWS GmbH eingeleitet werden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, die aufzeigt, welche Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes und außerhalb des Plangebietes am vorhandenen Leitungsbestand erforderlich werden, *vgl. Pkt. 7.5*.

### **5.4.4 Energieversorgung**

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen zur Energieversorgung. Für das Plangebiet sind neue Leitungen zu verlegen.

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen. Eine Versorgung mit Gas erfolgt gemäß der Stellungnahme der EVH Netz GmbH nicht.

Eine Erschließung über Fernwärme ist nicht vorhanden und auch nicht möglich.

Straßen- bzw. Wegbeleuchtungen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Anbindung an die Oelsnitzer Straße befinden sich Beleuchtungsanlagen der Stadt Halle (Saale).

### **5.4.5 Telekommunikation**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsleitungen. Anschlussmöglichkeiten bestehen an dem vorhandenen Leitungsbestand der Telekom Deutschland GmbH in der Schneeberger Straße und Oelsnitzer Straße.

## **5.5 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten**

### **5.5.1 Naturräumliche Einordnung**

Naturräumlich ist das Plangebiet und der Stadtteil Reideburg dem Halleschen Ackerland zuzuordnen [13].

### 5.5.2 Pflanzen

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Nutztiergarten. Nach Nutzungsaufgabe sind Wege- und Beetflächen zurückgebaut und die Fläche insgesamt der Sukzession überlassen worden. Zunehmend breiten sich Ruderalarten aus.

**Abb. 5.1: Bestandsfotos**



Blick von Nordosten nach Südwesten



Blick von Norden nach Südwesten



Blick von Süden nach Norden

(Quelle: Fotos SLG August 2020)



Blick nach Osten

Der vormals vorhandene Baumbestand ist überwiegend auf der Grundlage einer Baumfällgenehmigung und der vorliegenden Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale), die auch Ersatzpflanzungen umfasste, bereits entfernt worden [16]. Im Rahmen einer Nachkontrolle im November 2020 wurde festgestellt, dass es hinsichtlich der erhaltenen Bäume im Norden eine Verschiebung gab und an der östlichen Grenze die Birke abgestorben ist. Der vorhandene Baumbestand ist der nachfolgenden Abbildung 5.2 zu entnehmen.

**Abb. 5.2: Baumbestandsplan**



Im nordöstlichen Bereich der Zufahrt zum Plangebiet befindet sich ein gewachsener Ahornbaum, der mit einem Freileitungsmast verwachsen ist. Sowohl der Baum als auch der Mast können aufgrund der beabsichtigten verkehrlichen Erschließung und des zur Verfügung stehenden Grundstückes für die Zufahrt sowie der einzuhaltenden Anforderungen entsprechend der Vorgaben der RAST 06 und der Verkehrssicherheit nicht erhalten werden. Der Baum unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale). In Abstimmung mit der Investorengruppe sollen erforderliche Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe innerhalb des Plangebietes erfolgen. Daher wird zur Gliederung der Zufahrtsstraße eine Baumreihe vorgesehen. Die

Festlegung der Anzahl der Ersatzbäume obliegt der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale). Die abschließenden Baumstandorte sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Zufahrtsstraße festzulegen.

Das Flurstück 322 (ehemals Teilfläche des Flurstückes 37/12) wird derzeit gärtnerisch genutzt.

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

Der Geschützte Landschaftsbestandteil „Park Sagisdorf“ liegt ca. 300 m westlich außerhalb vom Plangebiet.

### 5.5.3 Tiere

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) waren im Rahmen einer Faunistischen Sonderuntersuchung Brutvögel, Zauneidechsen, Amphibien und Quartierbäume für Fledermäuse und Eremit zu erfassen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass lediglich Brutvögel (Amsel, Dorn- und Mönchsgrasmücke, Goldammer sowie Bachstelze) im Plangebiet vorkommen, *vgl. hierzu auch Pkt. 2.1.1 im Teil B der Begründung.*

### 5.5.4 Klima/Luft

Die im Norden an den Weg angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Eine direkte Kaltluftabfluss- bzw. -durchflussfunktion besteht aufgrund der umgebenden Bebauung des Plangebietes jedoch nicht.

Weitere Vorbelastungen hinsichtlich Luftemissionen o.ä. im Plangebiet sind nicht bekannt.

### 5.5.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich außerhalb des Plangebietes in ca. 300 m verläuft die Reide.

Es gibt weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in der Umgebung. Der Grundwasserflurabstand beträgt von Süden nach Norden zwischen 3,0 m und 10,0 m. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### 5.5.6 Topographie

Das Gelände weist steigende Höhen von Südwesten in Richtung Nordosten auf. Innerhalb des Geländes sind Geländehöhen zwischen 97 m über NHN im Südwesten und 101 m über NHN im Nordosten vorzufinden. Das Straßenniveau in der Schneeberger Straße beträgt 100,5 m über NHN.

### 5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten

#### Boden/Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Untersuchungsbericht vor, der die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse aufzeigt und erforderliche Maßnahmen ableitet [15]. Folgend sind die für die vorliegende Planung relevanten Informationen übernommen worden:

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Aueablagerungen des Reidetals auf einer Geschiebemergelhochfläche. Im äußersten Nordosten der Fläche sind Ausläufer glazialer Kiese und Sande zu erwarten.

Nach Recherchen reichen diese pleistozänen Ablagerungen aus Geschiebemergel und Schmelzwassersand bis in Tiefen von 10 m.

Die Schmelzwassersande sind als stark schluffige Fein- bis Mittelsande von mitteldichter Lagerung und hellbrauner Farbe ausgebildet und als Auflager auf dem Geschiebemergel nur am Nordrand des Grundstücks vorzufinden. Der Geschiebemergel ist vergleichsweise sandig.

Überdeckt werden die Schmelzwassersande/Geschiebemergelhorizonte von der ehemaligen Oberbodendecke bzw. von künstlicher Auffüllung. Der Oberboden ist zu großen Teilen mit künstlicher Auffüllung überschüttet.

Die künstliche Auffüllung hat je nach Vornutzung eine Mächtigkeit von bis zu 1,1 m. Hauptbestandteil der Auffüllung ist umgelagerter Oberboden mit Bauschuttresten  $\leq 10$  Vol.-%. Lokal wie in ehemaligen Wegen sind Reste einer Befestigung in Form einer Schotter- oder Kiestragschicht vorzufinden bzw. nicht auszuschließen. Reste von Bauteilen wie Altfundamente oder verfüllte Kellerräume wurden bei der bisher erfolgten technischen Erkundung nicht festgestellt.

Grundwasser wurde in keinem der vorgenommenen Bohrungen festgestellt. Im Grobkorn der pleistozänen Ablagerungen, d.h. im Schmelzwassersand ist temporär Schicht- und Stauwasser zu Zeiten starker Niederschläge und der Schneeschmelze nicht auszuschließen.

Da im Südteil bis 6 m Tiefe ausschließlich Geschiebemergel als Grundwasserhemmer erkundet wurde, handelt es sich vermutlich um ein gespanntes Grundwasser aus tiefer liegenden pleistozänen Sanden und Kiesen.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass nur im Nordteil bis in Tiefen von max. 3,4 m unter Gelände ein Boden ansteht, der eine Versickerung von Oberflächenwasser zulässt.

Im restlichen Plangebiet ist direkt unter der Auffüllung bzw. dem humosen Oberboden ein nicht für Versickerungszwecke geeigneter bindiger Boden (Geschiebemergel) erkundet worden. Dieser Geschiebemergel wurde bis 6 m unter Gelände nicht durchteuft.

Für das gesamte Plangebiet war demnach eine Entwässerungskonzeption zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Wohnbauflächen und den Straßenflächen zu erstellen. Weitere Ausführungen zur zukünftigen technischen Erschließung erfolgen im Pkt. 7.5.

#### Kampfmittelverdachtsflächen

Das Plangebiet wird teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche (militärisch genutzte Fläche) eingestuft. Das Flurstück 320 und der östliche Teilbereich des Flurstückes 37/6 der Flur 1 in der Gemarkung Reideburg sind davon betroffen. In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere Bombenblindgängern, möglich.

#### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Flächen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass aufgrund dieses Sachverhaltes das Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 ist.

#### Bergbau

Mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau liegen nicht vor.

### **5.5.8 Landschaftsbild/Erholung**

Innerhalb des Plangebietes stehen derzeit keine Erholungsflächen zur Verfügung. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet somit nicht auf. Auch im Umfeld sind keine Erholungsflächen vorhanden.

Für die Einbeziehung des Plangebietes in die vorhandene Siedlungsbebauung ist das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild zu berücksichtigen. Das Landschafts- und Ortsbild wird im Wesentlichen durch die umgebende Einfamilienhausbebauung und die im Norden

angrenzenden Ackerflächen bestimmt. Im Westen erstreckt sich der Gebäudekomplex des Beruflichen Bildungswerkes e.V. Halle-Saalekreis mit Gewächshäusern, Lagerhallen und Verwaltungsgebäuden.

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

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurden faunistische Sonderuntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet sind.

Im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) wird das Plangebiet mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften verzeichnet [16].

Es wurden entsprechende Maßnahmen für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes geprüft und Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Grundlage dafür ist die erarbeitete Entwässerungskonzeption, die die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der technischen Erschließung aufzeigt.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftige Bewohnerschaft des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten, wurden aufgrund der Verkehrsbelastungen von der A 14 im Nachtzeitraum Regelungen zur Grundrisorientierung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes getroffen.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu errichten. Es fanden dabei folgende Planungsziele Berücksichtigung:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Nutzung einer Brachfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,
- Ausweisung von Wohnnutzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern,
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) durch zur Verfügungstellung von Wohnbaugrundstücken,
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

Städtebauliches Ziel ist es, die zukünftigen Wohnbaugrundstücke in einer offenen Baustruktur entlang des Erschließungsringes anzuordnen. Die zukünftigen Baufelder, in denen die Wohnhäuser und baulichen Nebenanlagen zulässig sind, sollen dabei einen geordneten Rahmen geben.

Zur Gliederung der Bebauungsstruktur und verträglichen Einbindung in die vorhandene Bebauung wurden hinsichtlich der Höhen bzw. zulässigen Vollgeschosse, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche von Norden nach Süden teilweise unterschiedliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Mit der Neuordnung des Plangebietes wird eine Brachfläche wieder genutzt sowie Wohnraum geschaffen. Im nördlichen Bereich wird zur Abdeckung des Wohnraumbedarfes und zur Eigenheimbildung die maximal empfohlene zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,4 zugelassen. Auch aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesem Bereich und damit Einleitmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers kann eine dichtere Bebauung erfolgen. Nach Süden nimmt die Versickerungsfähigkeit des Bodens ab. Daher erfolgt eine Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3. Zudem werden zur Einbindung in die angrenzende und lockere Bebauung nur Einzelhäuser zugelassen.

Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

## 6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB handelt, gilt § 13a BauGB entsprechend. Demnach ist gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Die Flächen wurden früher überwiegend als Nutztiergarten genutzt und liegen nunmehr brach. Ein räumlicher Zusammenhang mit Wald-, Landschaftsschutz- oder Erholungsgebieten ist nicht vorhanden. Mit der Planung bzw. Nachnutzung erfolgt die Entwicklung eines im ISEK Halle 2025 der Stadt Halle (Saale) dargestellten Flächenpotenzials. Dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit mit der Nutzung eines Flächenpotenzials und einer Brachfläche entsprochen.

Auch wenn die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, erfolgen für das Plangebiet entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Folgende Planungsziele wurden berücksichtigt:

- Minimierung der Neuversiegelung durch eine aufgelockerte Baustruktur/-weise und Vorgaben zur Gartengestaltung,
- Einbindung des Plangebietes zur angrenzenden Bebauung bzw. zur Ackerfläche unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Befestigung von Parkplätzen mit versickerungsfähigem Belag,
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung baulicher Anlagen,
- gesetzliche Anforderungen an die Belange des Artenschutzes.

Mit den vorgenannten Planungszielen und den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird der Klimaschutz angemessen berücksichtigt. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades (u.a. Begrenzung der Grundflächenzahl und der Überschreitung der Grundflächenzahl für einzelne Teilgebiete) und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baufenster dienen zudem der Anlage privater Gartenflächen, die eine klimameliorative Wirkung entfalten.

## 6.3 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet wurden folgende verkehrstechnische Ziele verfolgt:

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Anbindung für alle VerkehrsteilnehmerInnen von der Schneeberger Straße,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei Planung der Erschließungsanlagen durch einen inneren Hauptschließungsring als Mischverkehrsfläche mit entsprechenden Ausbaustandard (Grundlage Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen – RAS 06 [19]) und eine Zufahrtsstraße von der Schneeberger Straße aus dem Wohngebiet zur Schneeberger Straße bzw. in das Wohngebiet,
- Vernetzung des Plangebietes durch einen gemeinsamen Fuß- und Radweg zur sicheren Verkehrsführung des Fußgängerverkehrs aus dem Wohngebiet zur Oelsnitzer Straße bzw. in das Wohngebiet sowie zur Sicherung des Schulweges für Kinder und Jugendliche zum Ortskern von Reideburg,
- Berücksichtigung der vorhandenen Dienstbarkeit für eine 2. Rettungszufahrt im westlichen Bereich des Plangebietes,
- Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge,
- Schaffung von Stellplätzen im Wohngebiet für Besucherinnen und Besucher.

### 6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Osten von der Schneeberger Straße erschlossen. Über eine Erschließungs-/Zufahrtstraße kann das Wohngebiet an die Schneeberger Straße angebunden werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das städtische Straßennetz der Stadt Halle (Saale) ist somit gewährleistet.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die Anwohnerschaft sowie deren Besucher und Besucherinnen verursacht. Der entstehende Verkehr ist damit nur gebietsbezogen und erzeugt keinen Durchgangsverkehr. Damit können die Verkehrsflächen als Privatstraße ausgewiesen werden und die Straßenbreite reduziert werden.

Die Zufahrtsstraße im Osten mündet in einen inneren Straßenring zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke, der als Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmenden (Mischverkehrsfläche) ausgeführt werden soll. Der Erschließungsring kann im Zweirichtungsverkehr befahren werden, aber zukünftig auch im Einrichtungsverkehr aus verkehrsorganisatorischen Gründen erfolgen.

Nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) kann in den beiden gewählten Straßenraumquerschnitten von insgesamt 5,5 m für die private Mischverkehrsfläche und 10,0 m für die private Zufahrtsstraße von der Schneeberger Straße zum Plangebiet die zu erwartende Verkehrsmenge sicher abgewickelt werden.

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

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Bushaltestelle im Kreuzungsbereich der Schneeberger Straße und Schwarzenberger Straße außerhalb des Plangebietes gesichert.

### 6.3.3 Geh- und Radwege

Planungsziel ist es, das zukünftige Wohngebiet in die Siedlungsbebauung einzubinden und die fußläufige, verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten.

Entlang der Schneeberger Straße außerhalb des Plangebietes befindet sich kein ausgebauter, verkehrssicherer Gehweg, der zum Ortskern von Reideburg führt. Aufgrund der vorhandenen gesamten Straßenraumbreite der Schneeberger Straße von ca. 6 m und der jetzigen Fahrbahnbreite von 4,7 m kann ein Ausbau entsprechend der RASt 06 nicht erfolgen. Zudem ist ein kurz- bis mittelfristiger Ausbau der Schneeberger Straße nicht beabsichtigt, so dass ein begleitender Fußweg entlang der geplanten Zufahrtsstraße innerhalb des Plangebietes zur Schneeberger Straße nicht in ein vorhandenes Wegenetz eingebunden und eine sichere Fußwegeverbindung gewährleisten werden könnte.

Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine mögliche Fußwegeanbindung zur Oelsnitzer Straße geprüft mit dem Ergebnis, dass das Flurstück 322, Gemarkung Reideburg, Flur 1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ einbezogen wurde, um eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes an das vorhandene Wegenetz und den Ortskern von Reideburg sicherzustellen.

Die Oelsnitzer Straße ist im Bereich des Plangebietes ein verkehrsberuhigter Bereich, in dem „Schrittgeschwindigkeit“ gilt. Sie ist mit dem umgebenden Straßen- und Wegenetz verbunden. Daher wird als Hauptwegeverbindung ein kombinierter Fuß- und Radweg nach Süden zur Oelsnitzer Straße im südöstlichen Bereich des Wohngebietes vorgesehen. Da das geplante Wohngebiet keinen Durchgangsverkehr erzeugt, ist keine Durchwegung für die allgemeine Öffentlichkeit sicherzustellen. Der Weg wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in einer maximalen Breite von 4,0 m festgesetzt. Die weiteren Ausbaudetails obliegen der Bauausführung.

Damit sind die fußläufigen Ziele wie z. B die Bushaltestelle und der Ortskern von Reideburg mit der Grundschule verkehrssicher zu erreichen. Auch der Schulweg für Kinder und Jugendliche wird somit sichergestellt.

Der Weg soll vom Fußgänger- und Radverkehr gemeinsam genutzt werden. Der Weg kann in seiner Ausführung und in der Belastbarkeit so hergestellt werden, dass dieser durch Fahrzeuge, die lediglich der Unterhaltung oder der Reinigung der Straßen und des Regenrückhaltebeckens ein bis zweimal jährlich dienen, befahren werden können. Eine Öffnung für den motorisierten Individualverkehr ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wird der Fußgänger- und Radverkehr auf der festgesetzten verkehrsberuhigten privaten Verkehrsfläche geführt.

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

#### **6.3.4 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnhäuser sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 26. Juni 2018, jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen. Es wird ein Gebiet geplant, das ausschließlich mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut werden kann. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass eine große Zahl der Haushalte nicht nur einen PKW hat. Nach den Richtzahlen zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, (sowie) über die Erhebung von Ablösebeträgen in der Fassung vom 9. November 2016, sind ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit in Einfamilienhausgebieten erforderlich. Eine zwingende Rechtsgrundlage für die Forderung nach einem zweiten Stellplatz auf dem Grundstück besteht nicht. Es wird ein Abstand von mindestens 6,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und zukünftiger Garage festgesetzt. Dies lässt das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges auf dem Grundstück zu.

Des Weiteren sind im Bereich der Verkehrsfläche feste Stellplätze für Besucher und Besucherinnen vorzuhalten. Für Einfamilienhausgebiete sind dafür ca. 20 – 30 % der Zahl der Wohneinheiten eine übliche Größenordnung. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in den einzelnen WA-Teilgebieten werden zwei Standorte mit jeweils drei Stellplätzen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung besonderer Bereich vorgesehen. Zudem sollen innerhalb der Zufahrtsstraße von der Schneeberger Straße zum Wohngebiet straßenbegleitend weitere Parkplätze mit Baumersatzpflanzungen als Angebot erfolgen. Die weitere Abstimmung obliegt der Ausführungsplanung.

In der Ausführungsplanung sind die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA in der Objekt- und Erschließungsplanung vorzusehen und nachzuweisen.

Mit den festgesetzten Verkehrsflächen und Straßenbreiten innerhalb des Plangebietes stehen die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr zur Verfügung. In dem inneren Erschließungsring bieten vor allem die Kurvenbereiche Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

## **6.4 Planungsalternativen**

### **6.4.1 Gesamtstädtisch**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die an das bebaute Stadtgebiet angrenzt und in die vorhandene Bebauung eingebunden werden kann. Die Fläche liegt brach. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern, um den steigenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken.

Mit der Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes,
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion als Oberzentrum.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Halle 2025 fand eine Auseinandersetzung mit der Darstellung und Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes statt. Nähere Ausführungen befinden sich unter Pkt. 4.2.3. Das ISEK Halle 2025 dient auch als Grundlage für die geplante Neuaufstellung des FNP als zweite bedeutsame integrierte Gesamtplanung der Stadt Halle (Saale) und vorbereitende Bauleitplanung.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird das Plangebiet im ISEK Halle 2025 als weitere Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Damit steht das beabsichtigte Planungsziel, auf den Flächen Wohnbauflächen zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke in guter und verkehrsgünstiger Lage bereitzustellen, im Einklang mit der Planung auf übergeordneter Ebene.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im FNP der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Aufgrund der Verkehrsbelastungen der A 14 sind die bisher als Wohnbauflächen dargestellten Flächen am östlichen Ortsrand von Reideburg im Rahmen der Neuaufstellung des FNP zu überprüfen. Im ISEK Halle 2025 wurden diese Flächen als eher ungeeignet eingestuft. Eine Umsetzung und Entwicklung als Wohnbauflächen wären mit hohem Aufwand und Kosten verbunden und stehen jetzt für eine zeitnahe Umsetzung nicht zur Verfügung. Daher sollen im Stadtteil Reideburg vor allem kleinere und in einem Siedlungszusammenhang befindliche Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden und die anderen bisher zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zugeführt werden. Die Neuaufstellung des FNP ist mittelfristig geplant.

Mit der Neuordnung der Flächen wird eine Brachfläche genutzt und der Bedarf an Eigentumbildung sowie Schaffung von Wohnraum gedeckt.

Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Eine Zersiedlung der Landschaft erfolgt aufgrund der rückwärtigen Lage nicht. Die Flächen können keinem Erholungsgebiet und Landschaftsraum zugeordnet werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung scheidet aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus.

### **6.4.2 Innerhalb des Plangebietes**

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Aufgrund der prägenden Umgebung, die bis auf das benachbarte Bildungswerk wohnlich genutzt wird, scheidet eine gewerbliche Nutzung, aber auch ein Mischgebiet aus. Die sensible benachbarte und schutzwürdige Wohnnutzung im Süden und Osten würde die gewerbliche Nutzung stark einschränken. Auch die vorhandene Erschließungssituation und die Lage des Plangebietes im rückwärtigen Bereich sowie dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den zukünftigen Versiegelungsgrad zu begrenzen, sprechen gegen eine gewerbliche Nutzung. Bei Gewerbegebieten können nach den gesetzlichen Vorhaben der BauNVO bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden.

Eine nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund des Flächenzuschnitts keine Alternative. Auch die Flächen, die an die Schneeberger Straße westlich angrenzen, werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung von Norden nach Süden auszuweiten, ist aufgrund der Staub- und Lärmbelastung durch die Bewirtschaftung für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung mit den rückwärtigen Erholungsgärten nicht beabsichtigt.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder die weitere natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet aufgrund der Insellage im bebauten Stadtgebiet nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls sowohl aus erschließungstechnischen als auch aus konzeptionellen Gründen aus, *vgl. Pkt. 4.2.4.*

Erfolgt keine Entwicklung des Plangebietes würde dem bestehenden Bedarf nach Grundstücken für Eigenheime und Wohnraum nicht entsprochen bzw. nachgekommen und damit kein Wohnraumangebot, das speziell für Familien nachgefragt wird, geschaffen werden können.

Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. der Geschosswohnungsbau als Wohnnutzung wird aufgrund der umgebenden prägenden Bebauung mit überwiegend Einzel-/Doppelhäusern und der Lage am Stadtrand nicht verfolgt. Zudem würden Miet- oder Eigentumswohnungen einen höheren Verkehr und Stellplatzbedarf verursachen, was den Zielen entgegensteht, den Störgrad für die Wohnnutzungen innerhalb/außerhalb des Plangebietes weitestgehend zu reduzieren sowie die Belange des Umwelt- und Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Somit wird der Entwicklung eines Wohngebietes an dem Standort und der Abdeckung des Wohnraumbedarfes für Eigenheime hier der Vorrang vor anderen Planinhalten gegeben, *vgl. hierzu auch Pkt. 6.4.1.*

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

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

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen als ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich.

Das planerische Grundkonzept wird durch die Bestandssituation, die geplante Nutzung und Lage des Plangebietes sowie die Berücksichtigung der grünordnerischen Ziele bestimmt.

Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen wurden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

Um eine eindeutige Zuordnung der Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten innerhalb des Plangebietes, die durch Straßen räumlich voneinander getrennt werden und für die Baugebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sicherzustellen, werden drei Teilgebiete (TG) in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Teilgebiete 1 und 2 werden noch einmal untergliedert.

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

#### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet Einzel- oder Doppelhäuser für Wohnen zu errichten und aus der umgebenden Wohnbebauung ab.

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

*TF 1.2 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.*

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden [9]. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, um somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen -also in der Innenstadt, in den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren- stattfinden. Da das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist der weitgehende Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen notwendig.

Ein Lebensmittelmarkt für die verbrauchernahe Versorgung befindet sich innerhalb des Ortskerns von Reideburg im Kreuzungsbereich Paul-Singer-Straße und Wiedtkenweg.

Einzelhandelsnutzungen sind in der Regel sehr flächenintensiv und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kundinnen und Kunden sowie durch die Anlieferung verbunden. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Ziel ein Wohngebiet zu sichern, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig. Des Weiteren ist das Plangebiet für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen auch aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen nicht geeignet.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

*TF 1.3 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO:*

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

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Für den Bebauungsplan wird der § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewandt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Nach aktuellen Rechtsprechungen sind daher nur Nutzungen zuzulassen, die dem Wohnen dienen und es ergänzen.

*„... Unproblematisch erscheinen die allg. zulässigen Nutzungen Wohngebäude (Nr. 1) und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen (Nr. 2). Aber auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) dienen dem Wohnen und ergänzen die Nutzungen eines Wohngebietes. Auszuschließen sind allerdings die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen. Diese Nutzungen sind zwar grds. hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich, sie dienen jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen. Die Planung solcher Nutzungen ist im beschleunigten Verfahren nicht zulässig.“*

*(Kommentar zum Baugesetzbuch, Brügelmann, 105, Lfg. Januar 2018, § 13b Randnummer 15)*

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung der südlich und östlich angrenzenden Bebauung, die vorrangig dem Wohnen dient. Daher werden mit der TF 1.3 Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, die sich städtebaulich nicht in die Umgebung und in das Plangebiet einfügen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes bleibt trotz des Ausschlusses von Einzelhandelnutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen damit in keiner Weise eingeschränkt wird.

Damit sind innerhalb der Wohn(teil)gebiete allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO.

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

#### **Grundflächenzahl**

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

Der Orientierungswert als Obergrenze für die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Es werden drei WA-Teilgebiete (WA-TG 1 bis 3) festgelegt. Die WA-TG 1 bis 2 werden noch einmal untergliedert, da unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

In dem nördlichen **WA-TG 1.1 und 1.2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier den Wohnraumbedarf abzudecken und die Eigentumbildung durch verschiedene Haustypen zu ermöglichen.

In den **WA-TG 2.1, 2.2 und 3** sind nur Einzelhäuser zulässig, um eine verträgliche Einbindung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

#### **WA-Teilgebiete 1 (TG 1.1 und 1.2) bis 2 (TG 2.1 und 2.2)**

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes, um Bewohner und Bewohnerinnen in der Stadt Halle (Saale) zu halten. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 in den **WA-TG 1 bis 2** wird der empfohlene Orientierungswert der Obergrenze für die

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, da hier eine Fläche an das bebaute Stadtgebiet angrenzt sowie in die vorhandene Bebauung und das Erschließungsnetz eingebunden werden kann.

### **WA-Teilgebiet 3**

In den WA-TG 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies erfolgt auch aus Gründen des Bodenschutzes und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Mit dem geringeren Versiegelungsgrad kann mehr Gartenfläche angelegt werden, die klimameliorative Wirkungen entfalten. Zudem soll sich die aufgelockerte Baustruktur zur angrenzenden Wohnbebauung nach Süden Richtung Oelsnitzer Straße einfügen.

### **Überschreitung der GRZ**

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,6.

In den **WA-TG 1 bis 2** wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf maximal 25 % begrenzt, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, den Versiegelungsgrad zu reduzieren sowie eine aufgelockerte Baustruktur zu erhalten.

Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,5 für das **WA-TG 1 bis 2** bei einer GRZ von 0,4 und im **WA-TG 3** einen Wert von 0,45 bei einer GRZ von 0,3.

Die Überbaubarkeit im **WA-TG 3** wird nicht weiter eingeschränkt, um die Möglichkeit für die Unterbringung eines zweiten Stellplatzes auf dem privaten Wohngrundstück zu geben und damit die versiegelte Straßenfläche gering gehalten werden kann.

*TF 2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den WA-Teilgebieten 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.*

### **Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 18 und 20 BauNVO**

Um ein städtebaulich verträgliches Einfügen des geplanten Wohngebietes in die bestehende Umgebung sicherzustellen, erfolgen Höhenstaffelungen für die zulässigen Höhen der Wohnhäuser mittels der Angabe der maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Der Eintrag erfolgt in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Das vorhandene Geländeniveau liegt in der Schneeberger Straße bei ca. 100,0 m über Normalhöhennull (NHN). Das Gelände fällt zur südlichen Plangebietsgrenze auf ca. 97,5 m über NHN ab.

Die Oberkanten der Höhe baulicher Anlagen werden in den **WA-TG 1.1 und 1.2** mit 111,0 m über NHN, in den **WA-TG 2.1 und 2.2** mit 110,0 über NHN und im WA-TG 3 mit 109,0 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und dem Ziel, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln. Östlich des Plangebietes entlang der Schneeberger Straße gibt es Gebäude mit Höhen bis zu ca. 11 m und südlich des Plangebietes haben die Gebäude Höhen bis zu 9 m. Die festgesetzten Höhen

berücksichtigen ein verträgliches Einfügen in die umgebende Bebauung und den Siedlungszusammenhang.

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

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

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

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

*TF 2.2 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch Hausschornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung in allen WA-Teilgebieten um maximal 1,0 m überschritten werden.*

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur GRZ, der Kombination der Zahl der Vollgeschosse und der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten wird. Damit wird auch dem Planungsziel der Entwicklung eines Wohnbauflächenpotenzials und der Wiedernutzung einer Brache bei gleichzeitigem Einfügen des Bebauungsmaßstabes in die umgebende Bebauung entsprochen.

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

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es erfolgt innerhalb der WA-Teilgebiete folgende Gliederung der Bebauungsstruktur:

Im nördlichen Bereich in den **WA-TG 1.1 und 1.2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier ein breiteres Angebot für die zukünftigen Bauwilligen zu schaffen. Zudem ist hier eine dichtere Bebauung und ein höherer Versiegelungsgrad aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens möglich. Auch in dem benachbarten Wohngebiet „Am Sagisdorfer Park“ wurden Doppelhäuser errichtet.

Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sind aufgrund des noch höheren Versiegelungsgrades und der geschlossenen Bebauungsstruktur im Plangebiet generell nicht zulässig.

In den **WA-TG 2 bis 3** sind nur Einzelhäuser zulässig, um sowohl eine aufgelockerte Bebauung als auch die Eingliederung des neuen Baugebietes in die mit Einzelhäusern prägende Umgebung gewährleisten zu können.

### **7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

#### ***Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO***

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden mittels Baufeldern so angelegt, dass in den rückwärtigen Bereichen eine Eingrünung und bei gegenüberliegenden Baufeldern ein zusammenhängender Bereich als Frei- bzw. Grünflächen für das Anlegen von Gärten erfolgen kann.

Die Baufeldtiefen variieren von 14,0 m bis 16,0 m. Insgesamt wird damit ein Rahmen gegeben, der genug Flexibilität für die zukünftige Hausarchitektur bzw. Haustypen gibt und zugleich ein geordnetes Straßenbild ohne extreme Vor- und Rücksprünge der Baufluchten.

Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um begrünte Vorgärten zu erhalten. In diesen Bereichen sind auch keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

#### ***Abstandsflächen***

Die Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc.).

Die Abstandsregeln in § 6 Abs. 5 Satz 1-3 der BauO LSA sollen weiterhin ihre Geltung behalten und nicht durch abweichende Regelungen im Bebauungsplan ersetzt werden. Gleichzeitig sollen eine möglichst flexible Anordnung und bauliche Ausführung der Wohnbauten ermöglicht werden.

Zur Klarstellung wird die folgende Festsetzung getroffen:

*TF 3.0 Es finden die Vorschriften zu den Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Anwendung.*

### **7.2.5 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Die Zulässigkeit von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird wie folgt präzisiert:

*TF 4.0 In den WA-Teilgebieten müssen Garagen mindestens 6,0 m ab der als Zufahrt genutzten Straße zurückliegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt aus verkehrsorganisatorischen Gründen und Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Mit dem Abstand von 3,0 m zwischen der Baugrenze und der Straße wird das Sichtdreieck bzw. das sichere Ein- und Ausfahren zu bzw. aus dem Grundstück gewährleistet. Auf dem Grundstück kann zudem ein weiterer Pkw in der Zufahrt zur Garage abgestellt werden.

### **7.2.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der festgesetzten Anpflanzgebote eingeschränkt, *vgl. hierzu TF 7.1 und Pkt. 7.4.3.*

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige Versiegelungen sind innerhalb des festgesetzten Anpflanzgebotes A je Baugrundstück nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 9,0 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Weiterhin sind innerhalb des WATG 1.1 und innerhalb des nördlichen Anpflanzgebotes A keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig.

Leitungen und auch die Versorgungsanlagen können nach Umsetzung der Planung Veränderungen unterliegen, die eine Verlegung oder dergleichen erfordern, so dass eine Festlegung der technischen Nebenanlagen auf einen bestimmten Bereich nicht dienlich ist. Auch eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung von Nebenanlagen liegt nicht vor.

Weitere Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan nicht.

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

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

#### **7.3.1 Äußere Erschließung**

Die Zufahrt zu dem geplanten Gebiet erfolgt über die Schneeberger Straße. Es wurde eine Teilfläche der Schneeberger Straße in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan einbezogen, um die zukünftige Anbindung des neuen Wohngebietes an die vorhandene Fahrbahn sicherzustellen. Die öffentlich gewidmete Schneeberger Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Der öffentliche Straßenraum bzw. die eigentliche Fahrbahn der Schneeberger Straße ist ca. 4,7 m breit. Ein Ausbau oder Verbreiterung der Schneeberger Straße ist auch aufgrund der angrenzenden privaten Grundstücksverhältnisse mittelfristig nicht beabsichtigt. Die Schneeberger Straße verfügt zudem über keinen ausgebauten, verkehrssicheren Gehweg. Daher wird als Hauptwegeverbindung ein kombinierter Fuß- und Radweg nach Süden zur Oelsnitzer Straße im südöstlichen Bereich des Wohngebietes vorgesehen und mittels Festsetzungen gesichert. Somit ist kein Gehweg von dem Einmündungsbereich Schneeberger Straße bis zu dem geplanten Wohngebiet erforderlich. Auch aufgrund der Lage am Stadtrand ist nicht zwingend ein Gehweg im Nordosten erforderlich, da keine Anbindung an ein vorhandenes, übergeordnetes Wegenetz besteht. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen in einer Breite von 10,0 m mit der Anbindung an die Schneeberger Straße sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten ausreichend dimensioniert. Sie können den durch das Plangebiet verursachten Verkehr und alle Verkehrsarten (auch Müllfahrzeuge) aufnehmen.

#### **7.3.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Zufahrtsstraße, die in einen inneren Erschließungsring mündet.

Die Zufahrtsstraße wird als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Wie im vorgenannten Pkt. 7.3.1 erläutert, ist aufgrund der Lage und der fehlenden Vernetzung kein Gehweg im Bereich der Zufahrtsstraße erforderlich. Die noch verbleibende Fläche kann für

eine straßenbegleitende Bausersatzpflanzung als Gliederung des Landschaftsbildes genutzt werden.

Es ist folgender Straßenquerschnitt möglich:

- 6 m für die Fahrbahn mit Borden,
- insgesamt 2 m technischer Seitenraum im Norden (erforderliche Einbauten, Stützelemente o.ä.),
- 2 m für Baumbepflanzung.

Die Anbindung der Zufahrtsstraße an die Schneeberger Straße wird aufgrund der Festsetzung als private Verkehrsfläche zukünftig als Grundstückszufahrt ausgebildet werden.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die Bewohner und Bewohnerinnen sowie deren Besucher und Besucherinnen verursacht. Der entstehende Verkehr ist damit nur gebietsbezogen und unattraktiv für gebietsfremden Durchgangsverkehr. Bei einer Annahme von 2 Fahrzeugen je Grundstück ergibt sich nur geringer gebietsinterner Verkehr, der als unproblematisch eingeschätzt werden kann. Daher kann der Erschließungsring als private Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Damit steht allen Verkehrsteilnehmenden der gesamte Straßenraum zur Verfügung und es wird dabei das Ziel der Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsdämpfung verfolgt. Der gesamte Straßenraumquerschnitt wird mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

Ggf. erforderliche technische Einbauten und Seitenräume können straßenbegleitend auf den Wohnbauflächen, die mittels späteren Grunddienstbarkeiten gesichert werden, angeordnet werden.

Die festgesetzte Breite trägt auch dem Aspekt der Kostenminimierung und der Reduzierung des Versiegelungsgrads Rechnung. Als Bemessungsfahrzeug für die Verkehrsflächen wurde das dreiachsige Müllfahrzeug als Grundlage genommen.

Im Süden sichert eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für Pkws die Erschließung des WA-Teilgebietes 3. Aufgrund der geringen Tiefe des WA-Teilgebietes 3 von 50 m ist keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen, sondern eine Fläche für die Abfallentsorgung im südwestlichen Kurvenbereich.

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan sichern sowohl die verkehrliche als auch die stadttechnische Erschließung des Plangebietes.

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

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

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

Im Südosten des Plangebietes wird von dem inneren Erschließungsring eine private Wegeverbindung für den Fußgänger- und Radverkehr als Anliegerverkehr bis zur Oelsnitzer Straße zur sicheren Verkehrsführung vorgesehen. Damit sind die fußläufigen Ziele, wie z.B. die Bushaltestelle, Grundschule und der Ortskern von Reideburg besser und sicherer zu erreichen.

Der Schulweg für Kinder und Jugendliche aus dem Plangebiet heraus wird somit sichergestellt, da sich auf der Westseite der Schneeberger Straße kein durchgehender und ausgebauter Gehweg befindet.

Die private Wegeverbindung soll von Fahrradfahrern aus dem zukünftigen Wohngebiet mitbenutzt werden. Die entsprechende Anordnung mit dem Verkehrszeichen gemäß Straßenverkehrsordnung soll im Rahmen der Bauausführung durch die Verkehrsbehörde erfolgen.

Des Weiteren soll der Weg nur für Unterhaltungsfahrzeuge befahrbar sein. Das geplante Regenrückhaltebecken bzw. die Pumpstation (vgl. hierzu Pkt. 7.5.2) muss mindestens einmal jährlich gepflegt und gereinigt werden. Das Unterhaltungsfahrzeug kann über die Schneeberger Straße und das geplante Wohngebiet einfahren und dann nach Süden zur Oelsnitzer Straße wieder aus dem Gebiet herausfahren. Eine verkehrliche Durchwegung für den motorisierten Individualverkehrs erfolgt nicht.

#### 7.3.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die zukünftigen Wohnnutzungen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) vollständig auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, um einen ausreichenden Abstand zwischen der Garage oder dem Carport und der Straße sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenbildes zu erhalten.

*TF 4.0 In den WA-Teilgebieten müssen Garagen mindestens 6,0 m ab der als Zufahrt genutzten Straße zurückliegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

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

Innerhalb des Erschließungsringes und der Mischverkehrsfläche werden im östlichen und südlichen Bereich zwei Standorte mit jeweils 3 Stellplätzen mit dem entsprechenden Platzbedarf vorgehalten. Dies entspricht einer für Einfamilienhausgebiete üblichen Größenordnung von ca. 20 - 30 % der Zahl der Wohneinheiten. Die Ausführung obliegt der Erschließungsplanung. In der Planzeichnung werden die zwei Standorte bzw. die Stellplätze ohne Festsetzungscharakter dargestellt.

In der Ausführungsplanung sind die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA in der Objekt- und Erschließungsplanung vorzusehen und nachzuweisen.

Mit den festgesetzten Verkehrsflächen und Straßenbreiten sowie der Fläche C, die mit einem Leitungsrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten ist, werden die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. In dem inneren Erschließungsring bieten vor allem die Kurvenbereiche Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

#### 7.3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger und für die Rettungsfahrzeuge innerhalb der privat festgesetzten Verkehrsflächen und des Allgemeinen Wohngebietes werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.

*TF 8.1 Die festgesetzte private Verkehrsfläche und die festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen verkehrsberuhigter*

*Bereich, Fuß- und Radweg sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie einem Fahr- und Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.*

**TF 8.2** *Innerhalb des WA-TG 2.1 wird eine Fläche C in einer Breite von 5,0 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsfahrzeuge belastet.*

Im südwestlichen Bereich außerhalb des Plangebietes bis zur Oelsnitzer Straße innerhalb des Flurstückes 94, Gemarkung Ammendorf, Flur 1 besteht eine Dienstbarkeit für ein Wege- bzw. Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge. Die Anbindung an das bestehende Wege- und Fahrrecht und somit die Sicherung der 2. Rettungszufahrt für Rettungsfahrzeuge im Bedarfsfall wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Innerhalb des westlichen WA-TG 2.1 wird eine Fläche (C) in einer Breite von 5,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge belastet. Zudem besteht die Möglichkeit auch verschiedene Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen in die Fläche zu legen, da innerhalb der angrenzenden Flurstücke Anschlussleitungen bzw. -punkte liegen.

Die Voraussetzungen können mit der Aufstellung der Angebotsplanung nicht abschließend geschaffen werden. Für eine spätere Realisierung dient die textliche Festsetzung 8.2.

Grundsätzlich ist die medienseitige Erschließung des zukünftigen Wohngebietes über die unter Pkt. 7.5 beschriebene und beabsichtigte Erschließung gesichert.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile des Grundstückes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden und sichert somit die technische Erschließung. In der Umsetzung ist dann eine dingliche Sicherung erforderlich, die mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgt.

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und gemäß §13b Satz 1 BauGB i. V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes und insbesondere des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Um ausreichend grüne Freiräume zu schaffen und den Versiegelungsgrad zu beschränken, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen, dass die Errichtung der zukünftigen Wohnhäuser nur innerhalb der Baufelder bzw. festgesetzten Baugrenzen möglich ist. Auch Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig, *siehe textliche Festsetzung Nr. 4.0 (vgl. 7.2.4)*.

Es werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Im WA-Teilgebiet 1 und 2 wird die Überschreitung der Grundflächenzahl eingeschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Versiegelung eingeschränkt, mehr Gartenfläche angelegt und somit kann anfallendes Niederschlagswasser wieder dem Wasserhaushalt zugeführt werden. Des Weiteren dient diese Festsetzung dem Bodenschutz, *siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 (vgl. 7.2.2)*.

Erforderliche Parkplätze auf den Privatgrundstücken sollen im Hinblick auf den Klimawandel und die Gewährleistung der Versickerung in teilversiegelter Bauweise oder mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden.

Weiterhin ist die Begrünung der verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen, besonders der Vorgärten und die Eingrünung zur Umgebung zu gewährleisten. Um gesunde klimatische Verhältnisse zu schaffen und um insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden Stein- und Schottergärten in den Vorgärten nicht zugelassen. Der intensiven Durchgrünung des Plangebietes dienen auch die Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen sowie zur Randeingrünung entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Mit einer verbindlichen extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern von Wohnhäusern sowie Garagen und überdachten Stellplätzen werden die Belange des Klimas berücksichtigt. Es wird einer starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegengewirkt. Weiterhin wird das Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten und durch Verdunstung dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

#### **7.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### ***Private Grünflächen (p1/p2)***

Die Grünflächen im südöstlichen Bereich werden als private Grünfläche p1 und p2 festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Grünflächen berücksichtigt das Ziel der Einbindung des Plangebietes in den Siedlungszusammenhang in Richtung Oelsnitzer Straße.

Zwischen Grünflächen soll eine fußläufige Anbindung von dem neuen Wohngebiet zur Oelsnitzer Straße gesichert werden. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche p1 soll zudem eine Regenrückhaltung mit einem Speichervolumen von bis zu 360 m<sup>3</sup> zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig sein. Das Becken soll als Erdbecken und naturnah ausgebildet werden, *vgl. hierzu Pkt. 7.5.*

Es wird daher für die private Grünfläche folgende Festsetzung getroffen:

*TF 5.0            Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche p1 ist zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltevolumen von bis zu 360 m<sup>3</sup> zulässig.*

*Die Regenrückhaltefläche und die verbleibenden privaten Grünflächen sind als Scherrasen oder als extensive Wiese mit mindestens zweimaliger Mahd pro Jahr anzulegen und zu erhalten.*

#### **7.4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*TF 6.0            Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.*

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von wasserundurchlässigen Versiegelungen bei Stellplätzen auf den zukünftigen Grundstücken dient und damit u. a. auch dem Schutz des Wasserhaushalts. Das anfallende Regenwasser kann somit weitestgehend auf den Parkplätzen versickern. Es wird wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

Mit dem festgesetzten Abflussbeiwert ( $\Psi$ ) kleiner oder gleich 0,6 können die in der Praxis verwendeten Materialien wie Rasengittersteine, Kies und Schotter ( $\Psi=0,3$ ) sowie Beton- und Natursteinpflaster oder andere teilweise wasserdurchlässige Beläge ( $\Psi=0,3-0,6$ ) verwendet werden.

#### *Belange des Artenschutzes*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde, aufbauend auf einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten, ein Maßnahmenkonzept abgeleitet. Das Maßnahmenkonzept umfasst den Schutz der Brutvögel. Es wurde in den Bebauungsplan eingestellt, vgl. hierzu Pkt. 7.7.3.

### **7.4.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)**

Für den Geltungsbereich wurden zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücke textliche Festsetzungen getroffen.

*TF 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A sind freiwachsende Strauchhecken ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.*

*Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,50 m*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm*

*Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige Versiegelungen sind innerhalb des festgesetzten Anpflanzgebotes A je Baugrundstück nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 9,0 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen.*

*Innerhalb des WA-TG 1.1 sind innerhalb des nördlichen Anpflanzgebotes A keine baulichen Nebenanlagen zulässig.*

Es werden zur Eingrünung des Plangebietes entlang der Geltungsbereichsgrenze freiwachsende Strauchhecken festgesetzt. Die Hecken sind naturnah auszubilden und es sind, da sich das Plangebiet am Übergang zur freien Landschaft befindet, nur heimische Laubgehölze zu verwenden.

In der Planzeichnung ist für die Hecke eine Mindestbreite von 3,0 m festgesetzt. Damit kann eine einreihige Hecke angepflanzt werden. Insofern ist das Maß angemessen, um eine Eingrünung des Plangebietes zu erzielen.

Bauliche Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuschen werden in der Regel im rückwärtigen Bereich entlang der Grundstücksgrenze angeordnet, um genügend Frei- und Erholungsflächen im Garten zu erhalten. Daher soll innerhalb der Baugrundstücke und den zu pflanzenden Hecken die Errichtung dieser Nebenanlagen ermöglicht, aber die Flächengröße begrenzt werden. Ausnahme dabei bildet das nördliche Pflanzgebot innerhalb des **WA-TG 1.1**. Hier soll sich eine durchgehende und geschlossene Hecke zur Abgrenzung zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und dem offenen Landschaftsraum entwickeln.

Negative Auswirkung auf das Ortsbild ergeben sich dadurch nicht.

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Förderung und Verbesserung des Klimas ist je Baugrundstück ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bäume binden u.a. CO<sub>2</sub>, spenden Schatten und reduzieren die Aufheizung in den Sommermonaten.

*TF 7.2 Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum), Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)*

Es wird dabei dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen, ob ein Laubbaum oder ein Obstbaum angepflanzt wird. Die ökologischen Effekte sind gleichartig. Hinsichtlich der Pflanzgröße wurde eine geringe Pflanzqualität gewählt, die einen guten Anwacherfolg gewährleistet.

Für das Plangebiet sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und der fehlenden Einleitmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Leitung der HWS GmbH Maßnahmen für die zukünftige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aufzuzeigen. Durch Dachbegrünungen kann je nach Bauart und Substratschicht das Niederschlagswasser auf den Dachflächen zurückgehalten werden. Somit kann es über die Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Es werden vor diesem Hintergrund die nachfolgenden Festsetzungen 7.3 bis 7.5 getroffen.

*TF 7.3 Dächer von Wohnhäusern sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen.*

Eine Dachbegrünung wirkt zum einen ausgleichend auf das Klima und hält zum anderen Niederschlagswasser zurück. Insofern wird eine Dachbegrünung für Wohnhäuser bis zu einer Dachneigung von 15 Grad festgesetzt.

Es wird, um den jeweiligen Bauwilligen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum einzuräumen, nur eine Mindeststärke der Substratschicht festgesetzt. Bereits mit dieser Mindestfestsetzung werden die positiven Wirkungen eines Gründachs erreicht. Die Festsetzung ist daher angemessen.

Zur Klimaverbesserung, Hitzeabschirmung, Bindung von Staub und Schadstoffen sowie der Regenwasserrückhaltung wäre eine Begrünung aller Dachflächen im Plangebiet anzustreben. Das ist jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwer umsetzbar, da die Aufwendungen für Dächer ab 15 Grad Dachneigung und größer unverhältnismäßig hoch für die zukünftigen Bauwilligen werden. Bei geneigten Dächern mit mehr als 27 % Neigung sind in der Regel der Einbau von Schubsicherungen erforderlich, die einen erhöhten Aufwand beim Bau und den Baukosten verursachen. In der Fachliteratur bzw. in Empfehlungen für Dachbegrünungen von Dächern wird empfohlen, Dächer mit mehr als 45 Grad Dachneigung nicht zu begrünen [17].

Eine gestalterische bzw. städtebauliche Begründung für die Festsetzung von Flachdächern im Plangebiet ist aus der Umgebung nicht ableitbar. Die umgebende Bebauung ist dörflich geprägt und es sind verschiedene Dachformen vorhanden. Daher erfolgt keine zwingende Festsetzung für Flachdächer.

Es wurden für die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nachfolgend weitere Festsetzungen getroffen.

**TF 7.4** *Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen.*

Auch die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Für diese Dächer wird nur eine Extensivbegrünung angestrebt, um zusätzliche Aufwendungen hinsichtlich der Statik zu vermeiden. Auch wird der Pflegeaufwand minimiert bei hohen ökologischen Effekten dieser Begrünung. Insbesondere die geringe Schichtdicke unterstützt den extensiven Ansatz.

**TF 7.5** *Bei Wohnhäusern mit einer Dachneigung von mehr als 15 Grad innerhalb der WA-Teilgebiete 1.2 und 2.2 ist wahlweise mindestens eine der nachfolgend aufgeführten Begrünungen vorzunehmen:*

- *Dachbegrünung,*
- *Fassadenbegrünung oder*
- *Baumpflanzung.*

*Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.*

*Die Fassaden von mindestens zwei Seitenflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je lfd. Meter Fassadenfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen und bei Abgang zu ersetzen.*

*Für die Baumpflanzung ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)*

*Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)*

Gemäß der Festsetzung nach 7.3 ist eine Dachbegrünung nur für flach geneigte Dächer festgesetzt. Es erfolgen keine Festsetzungen zur ausschließlichen Ausbildung von Flachdächern oder Dächern bis 15 Grad Dachneigung bei Wohnhäusern. Wie zur textlichen Festsetzung 7.3 bereits erläutert, gibt es dafür keine städtebauliche Ableitung aus der umliegenden Bebauung. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung des Stadtklimas im Plangebiet wird dennoch mit der vorliegenden Planung beachtet.

Damit auch die Grundstücke mit Wohnhäusern mit anderen Dachformen einen adäquaten Beitrag zum Klimaschutz leisten, erfolgen folgende Festsetzungen:

Die Grundstücke in den **WA-TG 1.1, 2.1 und 3** erhalten bereits ein Pflanzgebot zur Eingrünung, vgl. hierzu TF 7.1. Zudem sind Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätze zu begrünen, vgl. hierzu TF 7.4.

Für die Grundstücke innerhalb der **WA-TG 1.2 und 2.2** wird eine Wahlmöglichkeit festgesetzt. Neben einer Dachbegrünung kann auch eine Fassadenbegrünung umgesetzt werden. Es sind dann jedoch 2 Hausseiten zu begrünen.

Als dritte Möglichkeit kann auch ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden. Dieser Baum ist zusätzlich zu dem nach Festsetzung 7.2 zu pflanzenden Baum zu pflanzen.

**TF 7.6** *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.mit § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen.*

*Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.*

Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades der Grundstücke einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten ist die Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung zur Gewährleistung einer Durchgrünung innerhalb des Baugebietes. Damit verbunden sind neben den gestalterischen Aspekten auch Wohlfahrtswirkungen auf das Klima. Um gesunde klimatische Verhältnisse zu schaffen und insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden Stein- und Schottergärten in den Vorgärten nicht zugelassen.

Diese Festsetzung dient daher sowohl dem Schutz von Natur und Landschaft als auch dem Klimaschutz und ist daher angemessen.

*TF 7.7 Festgesetzte Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese mit standortheimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu ersetzen.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)*

Ziel ist es, die erhaltenswerten Bäume im Randbereich des Plangebietes zu erhalten, um bereits erste Ansätze für eine Strukturierung des Plangebietes vorzugeben. Es ist geprüft worden, auch weitere Bäume im Geltungsbereich zu erhalten. Dem stehen aber einerseits eine sinnvolle Erschließung des Plangebietes bzw. Anordnung der Häuser und zum anderen der Zustand der Bäume entgegen. Aufgrund des teilweise sehr dichten Baumbestandes haben die vorhandenen Bäume keine arttypischen Kronen ausgebildet (z.B. Ginkgo) oder sind geschädigt (z.B. teilweise die Birken). Daher ist ein Erhalt weiterer Bäume nicht sinnvoll.

Im Rahmen einer Nachkontrolle im November 2020 wurde festgestellt, dass es hinsichtlich der erhaltenen Bäume im Norden eine Verschiebung gab und an der östlichen Grenze die Birke abgestorben ist. Somit wurde eine Anpassung der zu erhaltenen Bäume vorgenommen. Der zu erhaltende Baumbestand ist ergänzend zur Planzeichnung in der Abbildung 5.2 unter Pkt. 5.5.5 zu entnehmen.

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet neu erschlossen werden muss. Anschlusspunkte bestehen an vorhandenen Leitungen in der Schneeberger Straße und Oelsnitzer Straße.

Die Zugänglichkeit für die Leitungen zu Unterhaltungszwecken ist mit den festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet, vgl. Pkt. 7.3.

Zur Sicherung von Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsunternehmen auf den privaten Straßen wurden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen, vgl. Pkt. 7.3.5.

### **7.5.1 Wasserversorgung**

Für das zukünftige Wohngebiet ist eine neue Trinkwasserleitung DN 100 im Ringschluss innerhalb des Plangebietes und bis zu dem Anschlusspunkt in der Oelsnitzer Straße zu verlegen. Über die festgesetzten Verkehrsflächen und die mit einem Leitungsrecht zu belastende

und festgesetzte Fläche C wird die trinkwasserseitige Erschließung für das Plangebiet gesichert.

Zur Sicherstellung der trinkwassertechnischen Erschließung außerhalb des Plangebietes im Bereich der Zwickauer Straße zwischen der Paul-Singer-Straße und der Straße Am Sagisdorfer Park ist derzeit ein Ersatzneubau in der Dimension DN 100 für die vorhandene Trinkwasserleitung erforderlich. Die weiteren Abstimmungen sind in der erforderlichen Erschließungsplanung mit der HWS GmbH zu führen.

Die zukünftige Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung für Allgemeine Wohngebiete und mit maximal 3 Geschossen beträgt der Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch Wohnhäuser i.d.R. eingehalten. Daher sind mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (13,3 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann.

Die Löschwasserbereitstellung ist nach Umsetzung und Errichtung der neuen und zu ersetzenden Trinkwasserleitungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets gesichert.

Erforderliche Hydranten sind gemäß DIN 3221 bzw. 3222 herzurichten. Der Brandschutznachweis ist mit der Genehmigungsplanung zu erbringen.

## 7.5.2 Entwässerung

### Niederschlagswasser

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers kann aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht erfolgen, vgl. hierzu Pkt. 5.5.7. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abb. 7.1: Darstellung Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers; Stand 2019 [15]



Mit der Pflicht die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Dächer von Wohnhäusern mit weniger als 15 Grad Dachneigung (TF 7.3 und TF 7.4) extensiv zu begrünen, werden bereits Maßnahmen zur Verzögerung und Reduzierung des einzuleitenden Niederschlagswassers im Bebauungsplan festgeschrieben. Weiterhin wird außer im WA-Teilgebiet 3 die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf maximal 25 % der zulässigen Grundfläche begrenzt, *vgl. hierzu TF 2.1*. Diese Festsetzung trägt auch zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bei.

Neben diesen vorgenannten Maßnahmen werden entsprechende Flächen für die medienseitige Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

In der Überarbeitung der Entwässerungskonzeption und der Ermittlung verschiedener Erschließungsvarianten wurden die Maßnahmen aufgezeigt, die für die Erschließung des Plangebietes erforderlich sind. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen [18].

Es wurde in der gesamten Berechnung und Aufstellung der Entwässerungskonzeption der Bemessungs- und Überflutungsfall gemäß dem DWA-Arbeitsblatt 117 als Grundlage genommen. Dabei wurden auch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen mit den zulässigen Überschreitungen berücksichtigt sowie der Bemessungsfall mit Überflutungsnachweis berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass für den *Bemessungsfall* das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes über einen innerhalb des Erschließungsringes bzw. der festgesetzten Verkehrsflächen zu verlegenden Niederschlagswasserkanal in einen Rückstaukanal abzuleiten und zu sammeln ist. Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge in die neu zu verlegenden Kanäle und damit auch einer möglichen Reduzierung der Dimensionierung und der damit verbundenen Aufwendungen soll auf den zukünftigen Baugrundstücken eine Regenrückhalteanlage (hier vor allem Zisterne) mit einem mindestens 3 m<sup>3</sup> großen aktiven Stauraumvolumen und einem Drosselabfluss von 0,25 l/s nach derzeitigem Planungsstand errichtet werden. Bei der Entwässerungskonzeption handelt es sich zunächst um eine Vorplanung. Veränderungen und Anpassungen hinsichtlich Bemessung und der Ableitungsmenge von Niederschlagswasser sind noch möglich. Daher erfolgt keine abschließende Festsetzung im Bebauungsplan. In den künftigen Kaufverträgen ist die Errichtung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen und die Dimensionierung auf der Grundlage der Genehmigungsplanung festzuschreiben.

Der neu zu verlegende Rückstaukanal mit einer derzeit geplanten Dimensionierung mit DN 1600 wird innerhalb der südöstlich festgesetzten Verkehrsfläche verlegt und kann ein Volumen von ca. 120 m<sup>3</sup> aufnehmen. Von dort wird das gesammelte Niederschlagswasser zeitverzögert und gedrosselt über eine Niederschlagswasserdruckrohrleitung (DN 100), die in Richtung Westen über das außerhalb gelegene Flurstück 94 in eine ebenfalls neu zu verlegende Niederschlagswasserdruckrohrleitung in der Oelsnitzer Straße führt, abgegeben. Die neue Druckleitung verläuft innerhalb der Oelsnitzer Straße bis zum Übergabepunkt im Kreuzungsbereich „Am Sagisdorfer Park“.

Fortführend wird das Niederschlagswasser auf einer Länge von ca. 160 m über den Bestandskanal DN 300/400/500 der HWS GmbH dem vorhandenen Regenrückhaltebecken „Am Sagisdorfer Park“ an der Reide westlich des Plangebietes zugeleitet.

Im Netz des Wohngebietes „Am Sagisdorfer Park“ ist derzeit eine Durchleitkapazität von 10 l/s bis zum Regenrückhaltebecken vorhanden. Es werden eine Erhöhung der Einleitmenge um 10 l/s und die Umgestaltung der vorhandenen Drosseleinrichtung am Regenrückhaltebecken „Sagisdorfer Park“ erforderlich. Für die Erhöhung der Einleitmenge an der Einleitstelle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde in Abstimmung mit der HWS GmbH als Erlaubnisinhaberin zu beantragen. Mit der Erhöhung der Drossel ändert sich das Verhalten des bestehenden RRB „Sagisdorfer Park“ nicht. Die Durchleitung ist dann für das bestehende Niederschlagssystem neutral.

Für den erforderlichen *Überflutungsfall* ist ein oberirdisches Erdbecken mit einem Volumen von ca. 330 m<sup>3</sup> zu errichten. Dieses Becken ist innerhalb der privaten Grünfläche im südöstlichen Plangebiet angeordnet, da dort der tiefste Punkt des Geländes ist. Bedingt durch die

vorgesehene Pumpstation kann dieses Regenrückhaltebecken statt in die Fläche in die Tiefe gebaut werden. Das nach jetzigem Stand geplante Regenrückhaltebecken hat eine Tiefe von 1 m und ein Flächenbedarf von ca. 450 m<sup>2</sup>. Das Regenrückhaltebecken befüllt sich teilweise über einen seitlichen Zulauf entlang der Verkehrsflächen und dann im Ereignisfall über die Oberfläche. Es erhält zudem einen Notüberlauf, der oberhalb Wasserstand „Überflutung“ anspringt und dann das Wasser in die Niederschlagswasserdruckrohrleitung abführt.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Reide ist der Nachweis gemäß DWA-M153 zu erbringen. Zudem ist in der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung ein hydrodynamischer Gesamtnachweis über das Niederschlagentwässerungssystem unter Einbeziehung der Anlagen „Am Sagisdorfer Park“ zu führen und mit der HWS GmbH abzustimmen.

Es erfolgt im Bebauungsplan die textliche Festsetzung 5.0 mit der Zulässigkeit einer Regenrückhaltefläche mit einem Speichervolumen von 360 m<sup>3</sup>. Das Regenrückhaltebecken erhält somit noch etwas Spielraum bei möglichen Veränderungen und Anpassungen im Rahmen der Erschließungsplanung und soll zukünftig naturnah ausgebildet werden.

*TF 5.0 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche p1 ist zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltevolumen von bis zu 360 m<sup>3</sup> zulässig.*

*Die Regenrückhaltefläche und die verbleibenden privaten Grünflächen sind als Scherrasen oder als extensive Wiese mit mindestens zweimaliger Mahd pro Jahr anzulegen und zu erhalten.*

### Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg als Ringleitung zu verlegen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Südosten zur Oelsnitzer Straße. Der Kanal bindet dann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Oelsnitzer Straße an.

### **7.5.3 Energieversorgung**

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Leitungsbestand der Energieversorgung Halle Netz GmbH in der Schneeberger Straße angeschlossen werden. Die neuen Leitungen können in der festgesetzten privaten Verkehrsfläche geführt werden. Die Ausführungsplanung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Eine Fernwärmeversorgung wird nicht erfolgen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist nicht möglich. Die Wärmeversorgung der zukünftigen Wohnhäuser soll überwiegend durch Wärmepumpen sichergestellt werden, *vgl. hierzu Pkt. 7.7.3 Stationäre Geräte.*

Erforderliche Beleuchtungsanlagen für das Plangebiet befinden sich zukünftig in privatem Eigentum.

Im Bereich der Zufahrten der Oelsnitzer Straße und der Schneeberger Straße befinden sich Beleuchtungsanlagen der Stadt Halle (Saale). In der Erschließungsplanung und im Rahmen der Baumaßnahmen sind Abstimmungen mit der Energieversorgung Halle Netz GmbH und der Stadt Halle (Saale) erforderlich.

#### 7.5.4 Telekommunikation

Für das geplante Wohngebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Anschlussmöglichkeiten bestehen an dem vorhandenen Leitungsbestand der Deutschen Telekom GmbH in der Schneeberger Straße.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt befindet sich ein Freileitungsmast, der mit einem Baum verwachsen ist. Aufgrund der Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist der Freileitungsmast im Rahmen der Bauausführung zu versetzen. Weitere Abstimmungen sind mit dem zuständigen Versorgungsträger erforderlich.

#### 7.5.5 Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Erzeuger und Erzeugerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen von Abfällen aus privaten Haushalten sind verpflichtet, diese Abfälle den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten juristischen Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, sofern sie zu einer Verwertung auf dem Grundstück nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Dies gilt auch für Erzeuger und Erzeugerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen, soweit sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen.

Im Zuge künftiger Maßnahmen ist das anfallende Material der Auffüllschicht zu untersuchen, um geeignete Verwertungs- bzw. Entsorgungswege festzulegen.

Die Entsorgung sämtlicher bei späteren Baumaßnahmen anfallenden Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde der Stadt Halle (Saale) nach § 47 Kreislaufwirtschaftsgesetz nachzuweisen.

Mit der Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung in der Stadt Halle (Saale) ist die HWS GmbH beauftragt. Für die Entsorgungsfahrzeuge sind die Zufahrten zu den Grundstücken zu gewährleisten. Bei den geplanten Kurvenradien der Erschließungsstraßen werden die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen ermöglichen das Herstellen von Erschließungsanlagen, in denen die Anfahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist.

Zur Erschließung der südöstlichen Flächen innerhalb des **WA-TG 3** wird die private Verkehrsfläche mit einem Wendehammer entsprechend den Vorgaben der RAS 06 für Pkws ausgebildet.

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und keine weiteren zusätzlichen versiegelten Flächen für einen Wendehammer für die Entsorgungsfahrzeuge im südöstlichen Bereich des **WA-TG 3** zu erhalten, wird eine Fläche für die Abfallentsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB am südlichen Erschließungsring vorgesehen.

Gemäß § 23 der Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Halle (Saale) ist pro Wohngrundstück mindestens ein zugelassener Restmüllbehälter in angemessener Größe vorzuhalten. Als Richtwert für den Bedarf gilt eine Behälterkapazität von 20 Litern pro Person und 14 Tage. Die Abfallentsorgung verschiedener Abfälle erfolgt zudem im Wochenwechsel bzw. unterschiedlichen Rhythmus.

Bei einem Dreipersonenhaushalt als Durchschnittsberechnung für das Wohngebiet wird eine Abfalltonne mit 60 l Füllraum und den Maßen von ca. 0,5 x 0,5 m erforderlich. Die Teilfläche des WA-TG 3 hat eine Größe von ca. 1.300 m<sup>2</sup> und es sind Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Somit können bis zu 3 Grundstücke in diesem Bereich umgesetzt werden.

Die festgesetzte Versorgungsfläche mit einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> ist aufgrund der vorgenannten Annahmen ausreichend dimensioniert.

Die Anfahrbarkeit des Sammelplatzes ist gegeben, da dieser unmittelbar am Erschließungsring angeordnet ist.

Die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen müssen dort ihre Abfallbehälter zu den entsprechenden Entsorgungstagen hinbringen und abholen. Aufgrund der geringen Entfernung

(ca. 50 m), der geringen Anzahl der davon betroffenen Wohnbaugrundstücke (aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl) ist dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Weiterer Festsetzungen dazu bedarf es im Bebauungsplan nicht. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

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

### **7.6.1 Lärm**

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

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein bewertet werden.

#### ***Auswirkungen vom Plangebiet durch den Verkehrslärm***

Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die Bewohner und Bewohnerinnen und deren Besucher und Besucherinnen verursacht. Ein Durchgangsverkehr wird nicht erzeugt. Bei einer Annahme von 2 Fahrzeugen je Grundstück ergibt sich nur geringerer gebietsinterner Verkehr, der als unproblematisch eingeschätzt werden kann.

#### ***Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm***

Im Osten außerhalb des Plangebietes verläuft die Flugroute „MAG“ des Flughafens Leipzig/Halle in ca. 1 km Entfernung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes und des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig-Halle [14].

Zur Beurteilung der Fluglärmsituation im Bereich Halle-Reideburg und im Halleschen Osten wurde in dem Zeitraum von 03.11.2020 bis 29.04.2021 eine Fluglärmmessung mit einer mobilen Messstelle der Flughafen Leipzig/Halle GmbH im Stadtteil Reideburg der Stadt (Saale) in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) und mit der Fluglärmkommission des Flughafens Leipzig/Halle durchgeführt [23]. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Grenzwerte nach Fluglärmgesetz eingehalten werden, vgl. hierzu Pkt. 4.2.1. Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Errichtung von Wohnhäusern wird aber in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Hinweis gegeben, dass grundsätzlich Stadtvillen mit Flachdächern und der erforderlichen Betondecke lärmindernde Auswirkungen aufgrund der Dämmmasse haben.

Der Verkehrslärm der A 14 außerhalb des Plangebietes hat im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt am Tag 55 dB (A) und wird gemäß Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) nicht überschritten. Im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr liegen die Schalleinträge bei bis zu 50 dB(A) westlich der Schneeberger Straße und tangieren den nordöstlichen Randbereich des Plangebietes. Für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht 45 dB(A) und wird somit in den vorliegenden Plan-darstellungen überschritten.

Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben, als auch nach unten abgewichen werden kann. In besonders vorbelasteten Gebieten sollte eine Überschreitung auch nicht flächenhaft sein und im Allgemeinen auch

nicht mehr als 5 dB(A) betragen. Eine Überschreitung von mehr als 5 dB (A) erfolgt innerhalb des Plangebietes nicht.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sind zum Schutz vor Verkehrslärm in dem Nachtzeitraum, die Grundrisse so zu orientieren, dass die Schlafräume im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zur lärmabgewandten Seite zum Schutz der zukünftigen Bewohnerschaft ausgerichtet werden. Es erfolgt eine Festsetzung als passive Schallschutzmaßnahme gemäß § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB:

*TF 9.0            Innerhalb des in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Bereiches sind Fenster für Schlafräume und Kinderzimmer an der Ostfassade eines Gebäudes nicht zulässig.*

### **Einwirkungen auf das Plangebiet durch sonstigen Lärm**

Westlich des Plangebietes werden die vorhandenen Gebäude und Freiflächen weiterhin vom Beruflichen Bildungswerk e.V. Halle-Saalkreis genutzt. Dort erfolgen überwiegend gärtnerische Arbeiten oder Herstellungsarbeiten für Ausstellungen (z.B. für die Weihnachts- und Sommerausstellung in der Neuen Residenz Halle), die als nicht störend einzustufen sind.

#### **7.6.2 Luft**

Die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes wird durch den Verkehr auf der angrenzenden Schneeberger Straße beeinflusst. Das Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen. Negative Beeinträchtigungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des zukünftigen Wohngebietes sind auch aufgrund der rückwärtigen Lage nicht zu erwarten.

Bei der Bewirtschaftung der im Norden außerhalb des Plangebietes liegenden Ackerfläche kann es saisonbedingt zu Geruchs- und Staubemissionen kommen. Daher erfolgt nicht nur zur Eingrünung des Plangebietes, sondern auch zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner das Anpflanzen eines Gehölzstreifens von 3,0 m mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen.

#### **7.6.3 Licht**

Wegen der Vielzahl von technischen Möglichkeiten und dem Stand der heutigen Technik zur Gestaltung lichttechnischer Anlagen, hier vor allem Stadtbeleuchtung kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

#### **7.6.4 Gefahrstoffe**

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

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

Es sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

#### **7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

##### Archäologische Denkmale

Im Hinblick auf archäologische Belange sind im Geltungsbereich nach dem derzeitigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt, jedoch

gibt es nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt westlich an das Plangebiet angrenzend den Nachweis eines urgeschichtlichen Siedlungsgebietes, das sich bis in die überplante Fläche hinein erstrecken kann. Auch mit Rücksicht auf die bisher erfolgte Überprägung des Geländes empfiehlt sich in Bezug auf Bodendenkmale bei Erdarbeiten und der Bauausführung eine besondere Vorsicht.

Es sind die bauausführenden Betriebe besonders auf die gesetzliche Meldepflicht entsprechend § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

#### Kampfmittelverdachtsflächen

Mit erdeingreifenden Baumaßnahmen darf innerhalb der dargestellten Kampfmittelverdachtsflächen (Flurstücke 320 und östlicher Teilbereich des Flurstückes 37/6 der Flur 1, Gemarkung Reideburg) erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt oder eine private Kampfmittelfirma die beantragte Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor Realisierungsbeginn untersucht hat.

Der Antragsteller hat ca. 12 Wochen vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen in dem betroffenen Bereich einen Antrag an die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

### **7.7.3 Hinweise**

#### Stationäre Geräte

Mit der vorliegenden Planung kann noch nicht abschließend festgestellt werden, ob, in welcher Anzahl und auch wo stationäre Geräte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes benötigt werden, daher erfolgt an dieser Stelle folgender Hinweis:

Für stationäre Geräte sind die TA Lärm und der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Stand 24.03.2020, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist vom Errichter der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

#### Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Vermeidung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Es sind auf der Vorhabenfläche lediglich Brutvögel nachgewiesen worden. Eine Betroffenheit im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG der

hochmobilen Artengruppe der Vögel kann außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund der geringen Größe und der schlechten Habitatstruktur im Plangebiet auch nicht zu erwarten, dass lokale Populationen der Brutvögel betroffen sein werden. Jedoch sind Niststätten nachgewiesen worden, so dass eine Inanspruchnahme der Fläche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen kann. Der festgesetzte Zeitraum orientiert sich dabei an § 39 Abs. 5 BNatschG.

Das Maßnahmenkonzept umfasst somit den Schutz der Brutvögel. In der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen erforderlich:

*Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen und ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.*

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Diese Flächen gliedern sich wie folgt:

**Tab. 8.1: Flächenbilanz**

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Flächen</b>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>ca. 15.800 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet TG 1.1</b>	<b>ca. 4.000 m<sup>2</sup></b>
<i>davon Pflanzgebot</i>	<i>680 m<sup>2</sup></i>
<b>Teilgebiet TG 1.2</b>	<b>ca. 2.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet TG 2.1</b>	<b>ca. 3.300 m<sup>2</sup></b>
<i>davon Pflanzgebot</i>	<i>600 m<sup>2</sup></i>
<b>Teilgebiet TG 2.2</b>	<b>ca. 3.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet TG 3</b>	<b>ca. 2.800 m<sup>2</sup></b>
<i>davon Pflanzgebot</i>	<i>350 m<sup>2</sup></i>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 1.100 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich</b>	<b>ca. 2.400 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg</b>	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Versorgungsanlage</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche p1</b>	<b>ca. 720 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche p2</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>ca. 20.500 m<sup>2</sup></b>

## **9 Planverwirklichung**

### **9.1 Städtebaulicher Vertrag**

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Investorengruppe abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 entstehenden oder verursachten Kosten. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen, sowie Fachgutachten.

Die Bereitstellung und der Einbau der Spielgeräte für den Spielplatz Schwarzenberger Straße zur Aufwertung des Wohnumfeldes erfolgt auf freiwilliger Basis durch die Investorengruppe und in Form einer Spende.

### **9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung**

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

### **9.3 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

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

Die Vorstellung im Jour-Fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 31. Januar 2019. Das Vorhaben wurde grundsätzlich positiv bewertet. Die Spielplatzversorgung ist gesichert. Eine Beteiligung der Investorengruppe an Aufwertungsmaßnahmen für den vorhandenen öffentlichen Spielplatz in der Schwarzenberger Straße wurde zugesichert. Es erfolgen im Rahmen der Bauausführung weitere Abstimmungen zwischen der Investorengruppe und der Stadt Halle (Saale).

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

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht direkt betroffen. Bei der Bauausführung und bei den Erdarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten.

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

Nach Aufgabe der Nutzung als Nutztiergarten und Rückbau von Befestigungen und baulicher Anlagen wurde die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Hinblick auf den speziellen Artenschutz im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage von Erfassungen ausgewählter Tierarten erstellt, um eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu prüfen.

Mit der beabsichtigten Planung wird auch unter Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche dem Grundsatz entsprochen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und der Bedarf an Eigentumsbildung sowie

Schaffung von Wohnraum gedeckt. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Eine Zersiedlung der Landschaft erfolgt aufgrund der rückwärtigen Lage und klaren Trennung nach Norden durch den angrenzenden Feldweg und durch die anschließenden Ackerflächen nicht. Die Flächen können keinem Erholungsgebiet und Landschaftsraum zugeordnet werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

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

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

Verkehrlich wird das Gebiet von der Schneeberger Straße aus erschlossen. Die notwendigen Anbindungen können mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden. Es wird zur fußläufigen Anbindung und der Förderung des Radverkehrs innerhalb des Plangebietes eine Wegeverbindung an die Oelsnitzer Straße geschaffen.

#### **10.6 Belange des städtischen Haushaltes**

Die Planungskosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch die Investorengruppe übernommen.

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Investorengruppe abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 entstehenden oder verursachten Kosten durch die Investorengruppe. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen, sowie Fachgutachten.

Weiterhin wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB und weitere Verträge (u. a. Erschließungsverträge) zwischen der Investorengruppe und der Stadt Halle (Saale) geschlossen. Diese Verträge umfassen vor allem die Sicherung der Umsetzung der Planung. Aus den Festsetzungen ergeben sich Maßnahmen, welche einen Mehrbedarf für die technische Infrastruktur auslösen:

- Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) und der HWS GmbH,
- Herstellung der erforderlichen privaten Verkehrsflächen und der erforderlichen Anpassung im Einmündungsbereich Schneeberger Straße und Zu-/Ausfahrt zum Plangebiet in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale),
- Herstellung der erforderlichen privaten Verkehrsfläche als kombinierte Fuß- und Radweg und ggf. der erforderlichen Anpassung im Einmündungsbereich Oelsnitzer Straße/Plangebiet in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale).

Die Unterhaltungskosten für die Stadt Halle (Saale) wurden minimiert, indem ein Erschließungssystem mittels Privatstraße gewählt wurde, vgl. dazu Pkt. 7.3 dieser Begründung. Zur Absicherung der Erschließung ist vorab in Bezug auf die private Verkehrsfläche eine dingliche, d. h. im Grundbuch eingetragene Sicherung erforderlich. In Vorbereitung der Realisierung der Erschließungsanlagen wird für die öffentlichen Flächen und die Übergänge zu den privaten Flächen ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und der Investorengruppe abgeschlossen.

Die Herrichtung und Fertigstellung der privaten Verkehrsflächen und Grünflächen übernimmt die Investorengruppe.

Als Folgekosten der Planung fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltungskosten für den öffentlichen Spielplatz an, der bereits vorhanden ist.

Die Kosten und Unterhaltung für die privaten Beleuchtungsanlagen innerhalb der Privatstraße sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern der künftigen Baugrundstücke zu tragen.

Mit der Umsetzung der Planung besteht die Möglichkeit, entsprechend dem anstehenden Bedarf, Bauland für Eigenheime zu schaffen.

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

---

### 1. Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Ausführungen betrachten, auch wenn kein Umweltbericht im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB erstellt wird, die gemäß BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Da der Bebauungsplan nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt wird und die relevanten Schwellenwerte nicht überschritten werden (*vgl. hierzu Pkt. 3 der Begründung, Teil A*), wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht angewandt.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird, aufbauend auf dem Fachgutachten, in die Umweltbetrachtungen eingestellt.

Im Hinblick auf die Umweltbelange existieren Ziele von Fachplänen für das Plangebiet wie folgt:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle:  
Oberzentrum Halle und Verdichtungsraum
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale):  
Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft
- Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan:  
Zuordnung zur Landschaftseinheit Stadtlandschaften, Teilgebiet 7 Dautzsch/Reideburg/Büschdorf mit Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbauland im Halleschen Osten
- Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale):  
Prüfkriterien gemäß Kapitel 5.2 beachten (z.B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nähe zu vorhandener Infrastruktur usw.)
- Luftreinhalteplan:  
Plangebiet liegt nicht in Umweltzone
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale):  
Entwicklung von Wohnbauflächen

Detaillierte Ausführungen sind Pkt. 4 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

### 2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

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

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Hinsichtlich der Beschreibung des Plangebietes und deren Umgebung wird auf die Pkte. 2 und 5.5 der Begründung, Teil A verwiesen.

### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### • **Tierarten**

Um die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen, sind Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt. Die Untersuchungen umfassten unter Berücksichtigung vorhandener Vegetationsstrukturen folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Zauneidechsen
- Fledermäuse
- Amphibien
- Eremit

Es konnten bei den Begehungen lediglich *Brutvögel* im Plangebiet nachgewiesen werden. Für 5 Arten wurde eine Brutstätte erfasst: Amsel, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke, Bachstelze und Goldammer. Diese Arten sind allgemein als heimische Brutvögel besonders geschützt, sie sind jedoch nicht streng geschützt. Auch ist keine Art in der Roten Liste Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts verzeichnet.

Das Plangebiet weist ein Habitatpotenzial für *Zauneidechsen* auf, es konnten auch bei erhöhten Behebungsaufwand keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Für die weiteren genannten Artengruppen bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume. Vorkommen wurden bei den Begehungen nicht nachgewiesen.

#### • **Biotope, Biotopverbund**

Nach Nutzungsaufgabe und einem Rückbau von Befestigungen ist die Fläche brach gefallen. Die Ruderalflur wird zunehmend durch typische Ruderalarten dominiert, die die vormals vorhandenen Zierarten zurückdrängen. Es kommen großflächig Goldrute, Disteln, Rainfarn und Beifuss vor. Zudem treiben gefällte Gehölze wieder aus und es wachsen Sämlinge der Gehölze auf.

Es sind nur noch wenige Bäume im Randbereich des Plangebietes vorhanden. Es kommen als heimische Arten vor: Birke, Berg-Ahorn und Gemeine Esche.

Es sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. der angrenzenden ungegliederten Ackerflächen ist die Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund nur gering. Es fehlen im Umfeld weiterführende Strukturen.

#### • **Artenvielfalt, Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz**

Aufgrund der intensiven, teilweise gärtnerischen Vornutzung und der sukzessiven Entwicklung wird das Artenspektrum durch Zierarten und nitrophile Arten bestimmt. Es kommen keine besonders geschützten Pflanzen und streng geschützten Tiere vor.

### 2.1.2 Boden

#### • **Bodenschutz nach Bundesbodenschutzgesetz**

Im Hinblick auf den Boden sind die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes in die Betrachtungen einzustellen. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

##### 1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes, hier insbesondere des Wasserhaushaltes,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

##### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

##### 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes stehen aufgrund der Vornutzung keine natürlich gewachsenen Böden mehr an, vgl. hierzu auch Pkt. 5.5.7 der Begründung, Teil A. Der Oberboden ist zu großen Teilen mit künstlicher Auffüllung überschüttet. Diese Auffüllungen können die Funktion als Lebensraum für Pflanzen erfüllen, sie weisen jedoch nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die unversiegelten Flächen sind zudem Bestandteil des Naturhaushaltes, anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Vorprägung die Siedlungsfunktion.

#### • **Altlasten, Kampfmittel, Bodengutachten**

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Untersuchungsbericht vor, der die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse aufzeigt und erforderliche Maßnahmen ableitet [15]. Unter Pkt. 5.5.7 der Begründung, Teil A werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Das Plangebiet wird teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche (militärisch genutzte Fläche) eingestuft. Das Flurstück 320 und der östliche Teilbereich des Flurstückes 37/6 der Flur 1 in der Gemarkung Reideburg sind davon betroffen. In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere Bombenblindgängern, möglich.

### 2.1.3 Wasser

#### • **Vorfluter, Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich außerhalb des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung verläuft die Reide.

- **Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Es liegt für das Plangebiet ein Geotechnischer Untersuchungsbericht [15] vor, der auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht hat. Demnach steht nur im Nordteil des Plangebietes bis in Tiefen von max. 3,4 m unter Gelände ein Boden an, der eine Versickerung von Oberflächenwasser zulässt.

Im restlichen Plangebiet ist direkt unter der Auffüllung bzw. dem humosen Oberboden ein nicht für Versickerungszwecke geeigneter bindiger Boden (Geschiebemergel) erkundet worden. Dieser Geschiebemergel wurde bis 6 m unter Gelände nicht durchteuft.

#### 2.1.4 Luft, Klima

- **Luftverschmutzung**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch Luftverschmutzung vorbelasteten Bereich.

- **Lokalklima**

Die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen haben eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Eine direkte Kaltluftabfluss- bzw. -durchflussfunktion besteht aufgrund der umgebenden Bebauung des Plangebietes jedoch nicht.

#### 2.1.5 Landschaft

- **Landschaftsbild**

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Wesentlichen durch die umgebende Einfamilienhausbebauung und die im Norden angrenzenden Ackerflächen bestimmt. Im Westen erstreckt sich der Gebäudekomplex des Beruflichen Bildungswerkes e.V. Halle-Saalekreis mit Gewächshäusern, Lagerhallen und Verwaltungsgebäuden.

Für den umgebenden Landschaftsraum wird das Plangebiet nicht landschaftsbildwirksam. Es wird an drei Seiten von Bebauung umgeben. Lediglich nach Norden öffnet sich der Landschaftsraum. Jedoch ist das Plangebiet im Norden mit einem blickdichten Zaun eingefasst. Zudem erstrecken sich im Norden ungegliederte Ackerflächen.

- **Naturbezogene Erholung: Wohnumfeld, Naherholung**

Seit Nutzungsaufgabe besitzt das Plangebiet keine Erholungsfunktionen mehr. Da sie seither brachgefallen ist, weist die Fläche auch keine Eignung für eine Erholung mehr auf. Die Fläche ist auch nicht in einen Bereich eingebunden, der der Naherholung dient.

Im Hinblick auf das Wohnumfeld wird das Plangebiet durch die Lage am Ortsrand von Reideburg gekennzeichnet. Reideburg ist dörflich geprägt, so dass im Hinblick auf das Wohnumfeld keine Vorbelastungen bestehen.

Jedoch verläuft nördlich des Plangebietes die Autobahn A 14. Wie auch unter Pkt. 7.6.1 der Begründung Teil A ausgeführt, werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum eingehalten, nachts aber überschritten. Insofern ist von einer Vorbelastung auszugehen.

### 2.1.6 Mensch

- **Gesundheit: Immissionsschutz (Schall), Feinstaub, Gefahrstoffe (Seveso-III)**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Autobahn A 14, von der Lärmemissionen ausgehen. Es besteht eine Vorbelastung im Hinblick auf die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum.

Der Abstand zur Autobahn (ca. 900 m) ist in Bezug auf Feinstaubimmissionen ausreichend groß, so dass keine Beeinträchtigungen des Plangebietes bestehen.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Nutzungen vorhanden, die mit Gefahrstoffen verbunden wären.

- **Bevölkerung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reideburg, der durch ein Nebeneinander von Wohnen (überwiegend in Ein- bis Zweifamilienhäusern) und Landwirtschaftsflächen geprägt wird.

- **Familien-/Kinderfreundlichkeit: Spielflächen, Barrierefreiheit**

Die Vorstellung im Jour-Fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 31. Januar 2019. Das Vorhaben wurde grundsätzlich positiv bewertet. Die Spielplatzversorgung ist gesichert. In der Schwarzenberger Straße befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der fußläufig zu erreichen ist.

### 2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- **Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Denkmale, geologische Denkmale**

Es sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

- **Besondere Sachgüter**

Da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, sind keine Sachgüter vorhanden.

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

Mit der Planaufstellung werden keine Schutz- und Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten berührt. In einer Entfernung von ca. 6,6 km westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Saale-, Elster-, Luppeaue zwischen Merseburg und Halle“ [21]. Es wird in diesem Bereich vom Vogelschutzgebiet „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ überlagert. Das FFH-Gebiet „Nordspitze der Peißnitz und Forstwerder bei Halle“ befindet sich in einem Abstand von ca. 7,1 km nordwestlich des Plangebietes.

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

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Für das Plangebiet sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgüter dargestellten hinausgehen. Das ist mit der Vornutzung des Standortes und insbesondere mit der geringen Größe des Plangebietes zu begründen.

### 2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Reideburg im Übergang zum freien Landschaftsraum. Dieser erstreckt sich unmittelbar nördlich.

Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist daher nur eingeschränkt möglich. Die Vegetationsschicht hat sich nach Nutzungsaufgabe sukzessiv entwickelt und wird in der Krautschicht von Ruderalarten dominiert.

Vorbelastungen des Standortes gehen von der Autobahn A 14 aus. Es sind Beeinträchtigungen durch Lärm zu verzeichnen, da die Orientierungswerte für Wohnen nachts überschritten werden.

Nach Nutzungsaufgabe als Nutztiergarten weist das Plangebiet keine Erholungseignung mehr auf. Es befinden sich im Plangebiet keine Bau- oder archäologischen Kulturdenkmale.

## 2.2 Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

### • **Grünordnungskonzept**

Der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll durch eine aufgelockerte Baustruktur und somit der Minimierung der Neuversiegelung entsprochen werden.

Es sind weiterhin Maßnahmen im Hinblick auf den Klimaschutz, der Minimierung der Niederschlagswasserableitung sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu treffen. Detaillierte Darstellungen der grünordnerischen Ziele sind Pkt. 6.2 der Begründung Teil A zu entnehmen.

### • **Ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter**

Im Hinblick auf die Schutzgüter ergeben sich im Einzelnen folgende Zielsetzungen:

Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt

Schaffung vielfältiger Grünstrukturen innerhalb der Hausgärten, Ausschluss von Schottergärten

Boden

Minimierung der Flächenversiegelung

Wasser

Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze, Dachbegrünung

Luft, Klima

Durchgrünung des Plangebietes, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Begrenzung der Versiegelung

Landschaft

Randeingrünung zur Einbindung in den Landschaftsraum

Mensch

Gestaltung eines gesunden Wohnumfeldes

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*sind nicht vorhanden*

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung  
aufgrund der Entfernung keine Betroffenheit

## 2.3 Umweltbezogene Maßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

### 2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- **Begründung der Festsetzungen zu Natur und Landschaft**

Das Zielkonzept für die Naturgüter und die Landschaft (vgl. hierzu Pkt. 2.2 im Umweltbericht, Teil B der Begründung) berücksichtigend, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen einschließlich deren Begründung sind Pkt. 7.2 und 7.4 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung erfolgt demnach durch die differenzierte Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 für die Bauflächen.

Zur Durchgrünung bzw. Randeingrünung werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken getroffen. Auch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie der Ausschluss von Schottergärten dienen der Umsetzung dieses Zieles.

Für die Stellplätze werden versickerungsfähige Befestigungen festgesetzt, um anfallendes Niederschlagswasser anteilig zu versickern. Auch auf begrünten Dächern wird Niederschlagswasser zurückgehalten.

Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen auf den Grundstücken dienen der Ausbildung eines klimatisch angenehmen Wohnumfeldes.

### 2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen

- **Immissionsschutz**

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ergibt sich die Notwendigkeit, Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Da in den Nachtzeiten die Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes überschritten werden, wird eine Festsetzung zur Anordnung der Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) getroffen. Diese sind nicht an den Ostseiten der Wohngebäude zulässig, da die Autobahn A 14 nördlich des Plangebietes verläuft.

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Da ein Allgemeines Wohngebiet mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, sind die genannten Wirkfaktoren nicht relevant.

- **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Mit dem Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen. Die Nutzung erneuerbaren Energien innerhalb des Plangebietes ist möglich.

- **Begründung der umweltbezogenen Festsetzungen**

Auf eine Wiedergabe der Begründung zur Schallschutzfestsetzung wird verzichtet. Die Herleitung und Begründung dieser Festsetzung (TF 9.0) ist Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

#### Quellenverzeichnis:

- [1] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [2] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [4] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [5] Stadt Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan von 1997 und 1. Teilfortschreibung, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0 und RANA-Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, März 2013
- [6] Stadt Halle (Saale): Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), 6. Juli 2019
- [7] Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Mai 2011
- [8] Stadt Halle (Saale), Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Leipzig, 27.05.2020
- [9] Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017 und Fortschreibung 2018, Oktober 2019
- [10] Stadt Halle (Saale), Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept, B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH, März 2013
- [11] Stadt Halle (Saale), Umsetzungsplan zum Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept, Februar 2016
- [12] Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 15. Dezember 2015
- [13] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [14] [www.leipzig-halle-airport.de](http://www.leipzig-halle-airport.de), Das Schallschutzprogramm, 2009
- [15] Geotechnischer Untersuchungsbericht, Erschließung Wohngebiet Reideanger, Sachverständiger für Geotechnik Michael Herbst, 15. Juli 2019
- [16] Stadt Halle (Saale): Neuordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt am 21.12.2011
- [17] Freistaat Sachsen, Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Dachbegrünung, 18. Juli 2014
- [18] Entwässerungskonzeption, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Straßen- und Tiefbau Fuhrmann, Januar 2022
- [19] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

- [20] habit.art Büro für Ökologie & Faunistik Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand September 2020
- [21] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) in Kraft getreten am 21. Dezember 2018 (Amtsbl. d. Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (Sonderdruck) v. 20.12.2018)
- [22] Stadt Halle (Saale), Fachbereich Bildung, Schulwege GS Kanena/Reideburg (Teil 2), 01.08.2021 (Schuljahr 2021/22)
- [23] Flughafen Leipzig/Halle GmbH, Mobile Fluglärmmessung, 08.06.2021
- [24] Stadt Halle (Saale): Wohnbauflächenbedarfsermittlung Halle (Saale) 2020 – 2040, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, 08.07.2021