

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....	6
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	9
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	9
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	9
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	10
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	15
4.1. Übergeordnete Planungen	15
4.1.1. Landes- und Regionalplanung.....	15
4.1.2. Flächennutzungsplanung	16
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB)	17
4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonst. Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB).....	17
4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	17
4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	17
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).....	19
4.2.6. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	19
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	19
5. Städtebauliche Bestandssituation.....	20
5.1. Eigentumsverhältnisse	20
5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	20
5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	21
5.4. Sonstige technische Infrastruktur	21
5.5. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten	21
5.6. Immissionen.....	24
5.7. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	24
6. Planungskonzept.....	25
6.1. Städtebauliches Konzept	25
6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept	26
6.3. Verkehrskonzept/Erschließung	27
6.4. Planungsalternativen.....	29
6.4.1. Gesamtstädtisch	29
6.4.2. Innerhalb des Plangebietes.....	30
7. Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	30
7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 9 BauGB und § 1 BauNVO).....	30
7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	31

7.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	31
7.2.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	36
7.2.4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	40
7.2.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	40
7.2.6.	Begründung weiterer Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	41
7.2.7.	Begründung weiterer Festsetzungen: Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	42
7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	42
7.3.1.	Äußere Erschließung	42
7.3.2.	Innere Erschließung	43
7.3.3.	Geh- und Radwege	44
7.3.4.	Ruhender Verkehr	45
7.3.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	45
7.3.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	45
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)	46
7.4.1.	Festsetzungen	46
7.4.2.	Zusätzliche, vertraglich festgelegte Maßnahmen	49
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)	50
7.5.1.	Wasserversorgung	50
7.5.2.	Entwässerung	50
7.5.3.	Energieversorgung	51
7.5.4.	Telekommunikation	52
7.5.5.	Abfallentsorgung	52
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)	52
7.6.1.	Lärm	52
7.6.2.	Luft	61
7.6.3.	Licht	61
7.6.4.	Gefahrenstoffe	61
7.7.	Festsetzung der Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	61
7.8.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	62
7.8.1.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	62
7.8.2.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)	63
8.	Flächenbilanz	63
8.1.	Bauflächen	63
8.2.	Verkehrsflächen	64
8.3.	Grünflächen	64
9.	Planverwirklichung	64
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	65

10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB) ...	65
10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	65
10.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	66
10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	69
10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	69
10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	70
10.7. Belange des städtischen Haushaltes	70
Umweltbericht, Teil B	72
1. Einleitung.....	72
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	72
1.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	73
1.2.1. Rechtliche Grundlagen.....	73
1.2.2. Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	73
1.2.3. Fachplanungen	73
2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen	74
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung.....	74
2.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	74
2.1.2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	75
2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)	75
2.1.2.2. Fläche	79
2.1.2.3. Boden.....	79
2.1.2.4. Wasser	81
2.1.2.5. Luft, Klima	82
2.1.2.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1. bis 2.1.2.5.	82
2.1.2.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung).....	83
2.1.2.8. Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit).....	83
2.1.2.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe).....	84
2.1.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	84
2.1.2.11. Zusammenfassende Bewertung	84
2.1.2.12. Status-quo-Prognose (Nullvariante).....	85
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der	

geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	85
2.2.1. Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	85
2.2.2. Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 lit. b	86
2.2.2.1. Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage	86
2.2.2.2. Nutzung natürlicher Ressourcen	86
2.2.2.3. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ...	86
2.2.2.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	87
2.2.2.5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	87
2.2.2.6. Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)	87
2.2.2.7. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	87
2.2.2.8. Eingesetzte Techniken und Stoffe	87
2.2.3. Planungsprognose	88
2.2.3.1. Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)	88
2.2.3.2. Fläche	88
2.2.3.3. Boden	88
2.2.3.4. Wasser	89
2.2.3.5. Luft, Klima	89
2.2.3.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1. bis 2.2.3.5.	90
2.2.3.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	90
2.2.3.8. Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung	90
2.2.3.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	91
2.2.3.10. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	91
2.2.3.11. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	92
2.2.3.12. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung ...	92
2.2.3.13. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	92
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase	93
2.3.1. Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	93
2.3.1.1. Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten	93
2.3.1.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt	94

2.3.2. Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	96
2.3.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz	97
2.3.4. Sonstige Maßnahmen	98
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	98
2.5. Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	99
3. Zusätzliche Angaben	99
3.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	99
3.1.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	99
3.1.2. Hinweise auf Schwierigkeiten	99
3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	99
3.2.1. Absicherung der Maßnahmen	99
3.2.2. Monitoringkonzept.....	99
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	100
3.4. Referenzliste der herangezogenen Quellen für Beschreibungen und Bewertungen	101

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue bauliche Entwicklung geschaffen werden. Das Plangebiet liegt in der südlichen Innenstadt zwischen dem Böllberger Weg und der Saale.

Derzeit gilt für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“. Dieser VBP wurde am 03.06.2009 rechtswirksam und hatte die Errichtung eines aus mehreren Sporthallen sowie ergänzenden, unter anderem gastronomischen Nutzungen bestehenden, privatwirtschaftlich betriebenen Sportzentrums zum Ziel. Außerdem wurden Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Das Vorhaben wurde 2010 begonnen, aber nicht fertiggestellt. Es gab während der Umsetzungsphase mehrere Änderungen des Durchführungsvertrages. Mit der letzten, dritten Änderung vom 17.10.2017 wurde ein Vorhaben vereinbart, das in wesentlichen Teilen durch den Vereinssport genutzt werden sollte. Dafür wurden entsprechende Städtebaufördermittel beantragt und bewilligt.

Im Sommer 2020 kam es zum Verkauf der nördlichen Grundstücksflächen an einen Investor, der hier eine gemischt genutzte Bebauung mit einem großen Wohnraumangebot errichten möchte. Die vorhandenen Rohbauten wurden dazu bereits abgebrochen.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 hatte der bisherige Vorhabenträger mitgeteilt, dass er nicht mehr Willens und in Lage sei, das verbliebene Vorhaben in dem ihm verbliebenen südlichen Grundstücksteil umzusetzen und bat um Beendigung der Fördervereinbarungen. Mit dem Beschluss VII/2020/01869 vom 28.10.2020 hat der Stadtrat diesem Wunsch entsprochen. Es ist deshalb nicht mehr davon auszugehen, dass das Vorhaben gemäß seinem im Durchführungsvertrag festgelegten Umfang noch abgeschlossen werden kann. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll zudem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgehoben werden, wenn er nicht innerhalb der vereinbarten Frist umgesetzt werden kann. Dies geschieht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 208 jeweils parallel in allen Verfahrensschritten.

Die Eigentümerin und Investorin des nördlichen Teils plant eine vollständig neue städtebauliche Quartierentwicklung auf dem gesamten Areal, welche den Namen „Saalegarten“ trägt.

Der Stadtrat hat am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan gefasst.

Die wesentlichen Planungsziele gemäß diesem Beschluss waren:

Neubebauung für Wohnen und Gewerbe im Sinne des § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 8 BauGB

- *Schaffung von Planungsrecht für eine gemischt genutzte Bebauung gemäß dem als Anlage 3 der Vorlage beigefügten Konzept:*
 - *im Süden ein zurückgesetzter Block mit platzartiger Aufweitung mit einer Wohnnutzung im westlichen Bereich und einer gemischten Nutzung im straßenseitigen Teil,*
 - *im Norden ein sechs- bis elfgeschossiger Baukörper am Böllberger Weg mit einer Einzelhandelsnutzung von max. 1.900 m² Verkaufsfläche, in den oberen Geschossen Dienstleistungs- und Büronutzungen gemischt mit Wohnnutzung mit Prüfung einer Integration von Wohnen für Seniorinnen und Senioren in den Geschossebenen 2 bis 6,*
 - *drei zur Saale orientierte drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude auf einer zweigeschossigen Tiefgarage, welche auf der Gründungsebene des bisherigen Sportzentrums aufbaut,*
 - *ein sechsgeschossiger Solitär an den Weingärten für Wohnnutzung in den Obergeschossen und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss,*

- ein zweigeschossiges Gastronomiegebäude westlich des Saaleradweges,

Erschließung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

- Verkehrs- und Mediienerschließung über die angrenzenden Straßen, Zufahrt für die Neubebauung über die Straße Weingärten und Klärung der dafür notwendigen vertraglichen Anforderungen zwischen Stadt und Vorhabenträgern,
- Ggf. Kapazitätserhöhung einzelner Versorgungsmedien,
- Mobilitätskonzept, Reduzierung des MIV-Anteils am gesamten Quell- und Zielverkehr,
- Schaffung von Stellplätzen für die Neubebauung im Norden in einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrten an der Straße Weingärten und Anbindung an den vollsignalisierten Knoten mit dem Böllberger Weg,
- Schaffung von Stellplätzen für die Neubebauung im Süden in einer Tiefgarage mit Prüfung der notwendigen Zu- und Ausfahrt in Varianten unter Beachtung der Anforderungen von Fuß- und Radverkehr
- Vernetzung des Fußverkehrs der Hafenbahntrasse und des Saalufers durch eine zusätzliche barrierefreie Verbindung in Ost-West-Richtung auf Höhe der Haltestelle Ludwigstraße,
- Vermeidung von zukünftigen motorisierten Verkehren und Beeinträchtigungen der Hafenbahntrasse.

Grünplanung und Umwelt- und Klimaschutz im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 5 BauGB

- Intensive Begrünung und Bepflanzung der Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Prüfung von intensiver Dachbegrünung für die Neubebauung einschließlich Albedo-Wert-Erhöhung,
- Erhalt des naturnahen Uferbereiches der Saale einschließlich der vorhandenen Auwaldreste, Vereinbarung von naturnaher Entwicklung und Erholungsnutzung entlang der Saale,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild der Saaleaue,
- Prüfung weiterer Maßnahmen für den Klimaschutz (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) wie auch Anpassung an den Klimawandel (begrünte Fassaden und Dächer),
- Ausgleich aller noch offenen Ausgleichsbedarfe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ und sich ggfs. neu ergebender Bedarfe durch Auwaldentwicklung in den verbliebenen Wald- und Biotopflächen sowie auf externen Flächen,
- Reduzierung der versiegelten Fläche im Uferbereich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfall der Feuerwehrumfahrung),
- Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101.1 festgesetzten Artenschutzmaßnahmen,
- Berücksichtigung der mit dem Beschluss zur 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption (VII/2020/01026, 30.09.2020) ergebenden Anforderungen an die Ausstattung des im Konzept bezeichneten maßgeblichen Spielraums „Glauchau/Am Ludwigsfeld“.
- Erhalt des Baumbestandes im Planungsgebiet.

Vom 08.04.2021 bis zum 07.05.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen, die das ursprüngliche Planungskonzept in Bezug auf seine Auswirkungen erheblich in Frage gestellt haben. Ein Teil der ursprünglichen Planungsziele lassen sich somit nicht mehr verwirklichen.

Mit der Neubearbeitung des Planungskonzepts wird auf die vorgetragenen Bedenken, insbesondere auch der BürgerInneninitiative „Leben im Böllberger Weg“ eingegangen. Diese werden in ihren wesentlichen Aspekten durch die geänderte Planung berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 208 wird jedoch weiterhin mit dem Ziel aufgestellt, die Voraussetzungen für eine Neubebauung für Wohnen und Gewerbe anstelle des nicht fertiggestellten und inzwischen abgerissenen Sportzentrums zu schaffen.

Im Einzelnen wurde Folgendes geändert:

- Das elfgeschossige Hochhaus entfällt ersatzlos.
- Der großflächige Einzelhandel am Böllberger Weg (bisheriges Sondergebiet) entfällt ersatzlos. Es wird kein Sondergebiet am Böllberger Weg mehr ausgewiesen.
- Die geplante Brutto-Geschossfläche wurde um ca. 10.000 m² reduziert.
- Das Gebiet wird in kleinteilige Einzelabschnitte gegliedert. Dadurch wird die Durchlässigkeit des Plangebiets deutlich verbessert, die Durchwegung zur Hafenbahntrasse wird damit gegeben.
- Die durchgehende Bauflucht im bisherigen Sondergebiet am Böllberger Weg wird in zwei kleinere Baublöcke, deren Dimensionen aus der gegenüberliegenden Bebauung abgeleitet sind, unterteilt.
- Die zweigeschossige Tiefgarage, die vom Böllberger Weg als Sockel unter den Gebäuden bis zur westlichen Bebauungsgrenze in Richtung Saale durchgeplant war, wird in einzelne Tiefgaragen unterteilt. Dadurch lässt sich eine dem Geländeverlauf folgende, in der Höhe zur Saale hin abgestaffelte Bebauung erreichen.
- Die zweite Tiefgaragenebene entfällt für die Gebäude im Nordteil des Gebiets.
- Der vorhandene Biergarten und der Volleyballplatz bleiben erhalten.

Für den Bebauungsplan lassen sich nach diesen Änderungen jetzt die folgenden wesentlichen Planungsziele benennen. Diese wurden dem Ausschuss für Planungsangelegenheiten mit der Vorlage Nr. VII/2022/04322 in seiner Sitzung am 05.07.2022 vorgestellt.

Neubebauung für Wohnen und Gewerbe im Sinne des § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 8 BauGB

- Schaffung von Planungsrecht für eine gemischt genutzte Bebauung gemäß dem als Anlage 1 der Vorlage beigefügten, geänderten Konzept vom Mai 2022. Hierbei soll sich die Bebauung an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren:
 - im Süden ein größerer Block mit platzartiger Aufweitung am Böllberger Weg und großem Innenhof
 - im Norden eine an den umgebenden Bestand in der Höhenentwicklung und den Baufluchten angepasste Bebauung aus zwei geschlossenen Baublöcken am Böllberger Weg und zwei Zeilen im rückwärtigen Bereich zur Saale hin
 - ein weiteres, ebenfalls in der Höhe an die Umgebung angepasstes Einzelgebäude nördlich der Weingärten (neue Straßenführung) am Böllberger Weg
 - am Böllberger Weg gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnen, sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe und kleinteiligem Handel unter 400 m² Verkaufsfläche je Einheit.
 - Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) am Böllberger Weg, Anteil der Wohnnutzung maximal 80% der Geschossfläche
 - im rückwärtigen Bereich in Richtung Saale/ Hafenbahntrasse Wohnnutzung mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - planungsrechtliche Bestandssicherung für den Biergarten mit Beachvolleyballplatz und die Minigolfanlage an der Hafenbahntrasse

Erschließung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

- Verkehrs- und Mediierschließung über die angrenzenden Straßen
- Zufahrt für die Häuser N1-N5 (nördlicher und mittlerer Bereich des Plangebiets) über die Straße Weingärten
- Zufahrt und Ausfahrt für die Häuser S1 und S2 (südlicher Teil des Plangebiets) direkt vom Böllberger Weg

- Ausfahrt für Haus N1 über die Weingärten, sowie für N2-N5 über die Weingärten und auch direkt zum Böllberger Weg
- Keine verkehrlichen Änderungen auf dem Seitenarm des Böllberger Wegs südlich des Plangebiets sowie auf der Hafenbahntrasse
- Anordnung der Stellplätze überwiegend in jeweils der Bebauung zugeordneten Tiefgaragen
- Zusätzliche oberirdische Stellplätze im Inneren des Quartiers sowie an den Weingärten
- Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs der Hafenbahntrasse und der Weingärten durch eine Verbindung in Ost-West-Richtung auf Höhe der Haltestelle Ludwigstraße, sowie eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung zu den Weingärten

Grünplanung und Umwelt- und Klimaschutz im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a Abs. 5 BauGB

- Intensive Begrünung und Bepflanzung der Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erhalt des naturnahen Uferbereiches der Saale einschließlich der vorhandenen Auwaldreste, Vereinbarung von naturnaher Entwicklung und Erholungsnutzung entlang der Saale
- Mindestens extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Insgesamt günstige Albedowerte für die Neubebauung
- Ausgleich aller noch offenen, alten Ausgleichsbedarfe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ vor Inkraftsetzung des neuen Planungsrechts
- Ausgleich neuer Bedarfe im Plangebiet
- Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen gemäß der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan
- Berücksichtigung der mit Beschluss zur 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption (VII/2020/01026, 30.09.2020) ergebenden Anforderungen an die Ausstattung des im Konzept bezeichneten maßgeblichen Spielraums „Glauchau/Am Ludwigsfeld“

Der vorliegende Planentwurf wurde auf der Grundlage dieser neu gefassten Planungsziele entwickelt.

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

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 1, in der Südlichen Innenstadt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,4 ha.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden südlich der alten Straßenführung der Straße Weingärten, flurstücksbezogen gemäß dem Stand des Katasters vom Mai 2022 entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 2541 in östlicher Verlängerung bis zu den Flurstücken 2536, 2357 und 2538 sowie der nördlichen Grenze des Flurstückes 510/74.
- im Osten entlang des westlichen Gehweges des neu ausgebauten Böllberger Weges, somit an der östlichen Begrenzung des Flurstückes 2536, 2538, 2460, 2540, 2541, 2542 und 2465,
- im Süden durch die nördliche Fahrbahnbegrenzung des Seitenarms des Böllberger Weges in Richtung Westen (Hafenbahntrasse) sowie in Fortsetzung dieser Linie bis zur Saale, entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 2465, unter Einbeziehung des vorhandenen Grünstreifens im Flurstück 2491, sowie entlang der östlichen Grenze des

Grundstücks der Hafenbahntrasse bis auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 2471 bis zum Ufer der Saale,

- im Westen entlang der östlichen Uferlinie der Saale bzw. der westlichen Grenze der Flurstücke 2471, 2467, 2469 sowie 2541.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Halle.

Der Geltungsbereich umfasst damit die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1. Sportzentrum Böllberger Weg außer die durch das Stadtbahnprogramm planfestgestellten und bereits fertiggestellten Bereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Böllberger Wegs, je einer Teilfläche der Flurstücke 90/12 (Fläche Hafenbahntrasse), und 2460, Flur 1 (Straßenfläche Weingärten) und dem Flurstück 6350, Flur 14, beide Gemarkung Halle.

Durch die Planfeststellung und den erfolgten Umbau besteht im Bereich des Böllberger Weges und der inzwischen abgeschlossenen Entwicklung einschließlich der vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 erfassten Flächen des Flurstücks 6350, Flur 14, Gemarkung Halle kein weiteres Planungsbedürfnis.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Der Bebauungsplan Nr. 208 wird im Verfahren gemäß § 2 BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der neue Bebauungsplan Nr. 208 ersetzt das zurzeit noch bestehende Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1, der mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 208 unwirksam wird. Der mit dem ursprünglichen Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag in der Fassung vom 17.10.2017 verliert damit seine Vertragsgrundlage und wird gegenstandslos.

Aufgrund der Sachlage, dass es keine vollständige Grundstückverfügbarkeit eines Vorhabenträgers gibt, eine Gesamtentwicklung des Quartiers aber planerisch nicht nur gewünscht, sondern aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten notwendig ist, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan erstellt. Er gibt somit einen planungsrechtlichen Rahmen für eine gewünschte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort, der durch die konkreten Vorhaben der jeweiligen Grundstückseigentümer ausgefüllt wird.

Im Jour fixe Familienfreundlichkeit am 09.02.2021 wurde das Planungsvorhaben grundsätzlich positiv beurteilt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Hafenbahntrasse und ihre Zuwegung als übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindungen ohne Beeinträchtigung zu erhalten sind. Der vorliegende Planentwurf erfüllt diese Bedingung in vollem Umfang.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ gefasst (VII/2020/01919). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 vom 12.03.2021 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan vom 08.04.2021 bis zum 07.05.2021 statt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 01.04.2021 veröffentlicht worden. Mit Schreiben vom 09.04.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Gemeinden der Nachbarschaft nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt 51 Stellungnahmen eingegangen. Eine Petition wurde bereits vor Beginn der Beteiligung eingereicht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen, die

das ursprüngliche Planungskonzept in Bezug auf seine Auswirkungen erheblich in Frage gestellt haben.

Die folgenden eingegangenen Anregungen wurden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Umweltbelange

- Änderung der Planung zur Reduzierung der Schallbelastung, die von der Planung ausgeht:
Mit dem Wegfall des großflächigen Einzelhandels, dem Verzicht auf eine Ausweitung der gastronomischen Nutzung an der Hafenbahntrasse sowie der Reduzierung der geplanten Geschossfläche um rund 10.000 m² werden die Emissionen des Plangebiets durch Verkehrs- und Gewerbelärm wesentlich reduziert.
- Verhinderung von unverträglichem Gewerbelärm:
Der Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen, die TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Die Gewerbenutzung wurde mit dem Wegfall des zunächst geplanten, großflächigen Einzelhandelsmarktes deutlich reduziert. Es ist jetzt nur noch kleinteiliges, nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen.
- Prüfung der Luftschadstoffsituation/ Belüftung:
Ein Klimagutachten zur Prüfung der Belüftungssituation wurde erstellt.
- Änderung der Planung wegen Verschlechterung der Luftschadstoffsituation:
Zur Verbesserung der Durchlüftung wurde die Planung mit einer zusätzlichen Querluftschneise zur Saale geöffnet.
- Durchführung einer Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Verträglichkeitsvorprüfung:
Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung liegt vor.
- Erstellen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz:
Eine Bilanz wurde erstellt und lag den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes zum Ausgleich der Eingriffe zugrunde. Die bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 noch nicht erfolgten Ausgleichsmaßnahmen aus dem VBP Nr. 101.1 wurden gesondert ermittelt. Sie werden gemäß einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem früheren Investor des VBP Nr. 101.1 durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ersetzt. Diese befanden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 am Hufeisensee. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 208 waren somit nur noch solche Eingriffe auszugleichen, die dieser Bebauungsplan im Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht auslöst.
(zur Überarbeitung der Bilanzierung nach der Offenlage siehe Kapitel 7.4. in der Begründung sowie 2.3.1 im Umweltbericht)

Verkehr

- Verzicht auf eine Erschließung über den Seitenarm des Böllberger Weges:
Eine entsprechende Umplanung ist erfolgt.
- Ergänzende Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung an Knotenpunkten außerhalb des Plangebietes (u. A. Torstraße, Max-Lademann-Straße):
Diese Untersuchungen sind erfolgt.
- Anpassung des Knotens Weingärten/ Böllberger Weg für den Lieferverkehr mit LKW:
Entsprechende Anpassungsmaßnahmen sind nicht mehr notwendig, weil der großflächige Einzelhandel und damit die Anlieferung durch Sattelzüge entfällt.
- Änderung der Planung wegen Überlastung des Knotens Weingärten/ Böllberger Weg:
Aufgrund der verminderten Nutzungsdichte löst die Planung deutlich weniger Verkehr aus als nach dem ursprünglichen Konzept. Es handelt sich jetzt um ca. 2.100 statt vorher ca. 4.300 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden.

Städtebau

- Reduzierung der Höhe auf das durch den umgebenden Bestand vorgegebene Maß, Streichung des Hochpunktes:
Diese Änderungen sind erfolgt. Die geplante Bebauung überschreitet jetzt nicht mehr die Maßverhältnisse, die im Sinne des Einfügens nach § 34 BauGB die Obergrenze darstellen.
- Planung als Misch- oder Wohngebiet statt Urbanes Gebiet:
Diesen Anregungen wurde durch die Ausweisung des westlichen Teilbereichs in den Bereichen nachgekommen, deren Immissionsvorbelastung eine solche Ausweisung ermöglicht. An der Ausweisung des Urbanen Gebiets am Böllberger Weg anstatt eines Mischgebiets wird festgehalten, weil in einem Urbanen Gebiet weniger gewerbliche Nutzungen als in einem Mischgebiet angesiedelt werden müssen. Damit gehen geringere gewerbliche Emissionen einher, als sie bei einem Mischgebiet zu erwarten wären. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie weiteren Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Eben darin liegt der Unterschied zum Mischgebiet (MI). Würde, wie angeregt, ein Mischgebiet festgesetzt, müssten hier zu etwa 50 % gewerbliche Nutzungen mit den entsprechenden Nachteilen wie mehr Emissionen, höheres Verkehrsaufkommen etc. angesiedelt werden. Ein Mischgebiet wäre daher der vorhandenen, maßgeblich durch das Wohnen geprägten Struktur der Umgebung eben gerade nicht angemessen.
- Wegfall des großflächigen Einzelhandels bzw. Unzulässigkeit des SO1:
Diese Änderung ist erfolgt.

Im Folgenden werden zusammenfassend die wesentlichen Anregungen behandelt, die zum Entwurf nicht berücksichtigt wurden:

Umweltbelange

- Forderung nach vollständig neuen Artenschutzgutachten:
Eine artenschutzfachliche Begleitung der Abbruchmaßnahmen und ein Schutzkonzept für Fledermäuse wurden umgesetzt. Die geplanten Maßnahmen zielten auf den Schutz ggf. zum Abrisszeitpunkt anwesender Fledermaus-Individuen gegen Verletzung und Tötung. Ziel war es, im Vorfeld des Abrisses alle nachgewiesenen und möglichen Tageshangplätze nach vorheriger fachgutachterlicher Kontrolle und bei fehlendem Besatz zu verschließen.
- Der Abriss erfolgte außerhalb der Nistzeiten gebäudebewohnender Vogelarten.
Eingriffe in den Baumbestand erfolgen nicht.
Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht verletzt.

Verkehr

- Öffentliche Wegeführung am Saaleufer:
Der Bebauungsplan sieht eine Durchwegung von den Weingärten durch das neue Quartier zum Saaleradweg vor. Diese wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die Wegeführung verkürzt die Fußwegentfernung von den Weingärten zum Saaleradweg von 320 m auf 200 m. Zudem muss der Gehweg neben dem stark befahrenen Böllberger Weg nicht mehr benutzt werden.
Die angeregte Wegeführung am Hochufer der Saale, wie sie in der früheren Planung für das Sportzentrum enthalten war, wird durch die vorgenannte Durchwegung ersetzt. Am Saaleufer sind eine ökologische Aufwertung und der Schutz bzw. die Schaffung von Ersatzhabitaten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten notwendig. Aus diesen Gründen wird die Zugänglichkeit des Hochufers auf die Bewohnerschaft des neuen Quartiers beschränkt. Die Zugänglichkeit der eigentlichen Uferzone wird nochmals zusätzlich auf einen einzelnen Weg mit einem Steg an der Uferlinie eingeschränkt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 51 Stellungnahmen eingegangen.

Die folgenden Träger öffentlicher Belange haben erklärt, dass sie durch die Planung nicht betroffen seien bzw. haben der Planung zugestimmt:

- Fachbereich Soziales
- Gemeinde Teutschenthal
- Fachbereich Bildung
- Landesverwaltungsamt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung und nachhaltige Entwicklung
- GDMcom GmbH
- 50Hertz Transmission GmbH
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- FB Städtebau und Bauordnung, Abt. 61.1, Stadtentwicklung und Freiraumplanung, Untere Landesentwicklungsbehörde
- Fachbereich Kultur
- Landesamt für Verbraucherschutz
- Gemeinde Schkopau
- Fachbereich Gesundheit
- Handwerkskammer Halle (Saale)
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSA Elbe)

Die folgenden wesentlichen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden im Entwurf des Bebauungsplanes, seiner Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt:

- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Es wird auf Baudenkmale in der Umgebung des Plangebietes hingewiesen. Der Hinweis ist in die Begründung eingeflossen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH: Es werden Angaben zu den Telekommunikationslinien gemacht. Diese wurden der Investorin zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung übermittelt.
- GASCADE Gastransport GmbH: Es werden Angaben zu den externen Ausgleichsflächen angefordert. Diese enthält der Entwurf des Bebauungsplanes. Gastrassen der GASCADE sind durch die Planung nicht betroffen.
- FB Städtebau und Bauordnung: Eine Inanspruchnahme des Seitenarms des Böllberger Weges für die Erschließung der Tiefgarage soll gemäß der Stellungnahme nicht erfolgen. Die Planung wurde entsprechend geändert. Ebenso erfolgt keine Erschließung über die Hafenbahntrasse.
- Landesamt für Geologie und Bergwesen: Es wird auf noch bestehende Bergrechte hingewiesen. Hierzu wird im Rahmen der TöB-Beteiligung zur öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme des Rechteinhabers eingeholt.
- Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Digitales: Es wird angeregt, einen vielfältigen Wohnungsmix umzusetzen. Der Bebauungsplan ermöglicht dies.
- Energieversorgung Halle GmbH: Es werden Hinweise auf die Versorgungsnetze gegeben. Diese sind in der Begründung aufgeführt.
- Fachbereich Sicherheit und Stadtordnung: Eine Inanspruchnahme des Seitenarms des Böllberger Weges für die Erschließung der Tiefgarage soll gemäß der Stellungnahme nicht erfolgen. Die Planung wurde entsprechend geändert. Eine Anpassung des Knotens Weingärten für den LKW-Verkehr wird angeregt. Diese ist jedoch nach der neuen Planung nicht mehr nötig, weil die Anlieferung des Einzelhandels mit Sattelzügen entfällt. Hinweise zu den Feuerwehruzufahrten sind berücksichtigt.

- Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Es werden verschiedene redaktionelle Hinweise zur Begründung und zum Umweltbericht gegeben, die bei der Fortschreibung der Unterlagen berücksichtigt wurden.
- IHK Halle-Dessau: Es werden Anregungen zur Methodik des Einzelhandelsgutachtens gegeben. Diese erübrigen sich für den Planentwurf, weil der großflächige Einzelhandel entfällt.
- Fachbereich Immobilien: Es wird auf notwendige Grundstücksverkäufe und Berücksichtigung von Baulasten hingewiesen.
- Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abt. Denkmalschutz: Es werden Hinweise auf mögliche archäologische Funde gegeben.
- Hallesche Verkehrs-AG: Die HAVAG regt Anpassungen des Verkehrsgutachtens an. Dem wurde mit einer Überarbeitung des Gutachtens gefolgt.
- Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde: Auf die hohe Schallbelastung im Plangebiet wird hingewiesen. Festsetzungen und Begründung gehen auf die Belastung ein.
- Fachbereich Umwelt: Der Fachbereich Umwelt gibt zahlreiche Hinweise und Anregungen zur Planung und zu den Fachgutachten. Diese sind in den nachfolgenden fachlichen Abstimmungen berücksichtigt.
- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH. Es werden Hinweise zu den Leitungsnetzen sowie zu den Anforderungen der Abfallentsorgung gegeben. Diese sind in die Begründung aufgenommen. Ein neuer Standort für den im Plangebiet vorhandenen Standort von Altglascontainern wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- Fachbereich Mobilität, Abt. Straßenverwaltung: Es werden Anregungen und Hinweise zur Befahrung des Seitenarms des Böllberger Weges und der Hafenbahntrasse, sowie zu den Anforderungen der Anlieferung mit LKW gegeben. Diesen wird mit den Änderungen im Verkehrsgutachten und im Planentwurf gefolgt (s. oben zur Stellungnahme des Fachbereiches Sicherheit und Stadtordnung) Weitere redaktionelle Hinweise zur Begründung, unter anderem bezüglich Angaben zur Straßenbeleuchtung, sind berücksichtigt.
- Fachbereich Sport: Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu den vorhandenen Sportanlagen/ Tennisplätzen gewährleistet bleiben muss. Dies ist mit der Planung gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2022/04600).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 32 vom 16.12.2022 in der Zeit vom 12.01.2023 bis 22.02.2023 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 24 Stellungnahmen eingegangen.

Folgende wesentliche Anregungen wurden geäußert:

- Polizeidirektion Halle (Saale): Es wird darauf hingewiesen, dass der Plangeltungsbereich ein Bombenabwurfgebiet ist, und dass eine Kampfmitteluntersuchung vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich wird. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende textliche Kennzeichnung eingetragen.
- Deutsche Telekom: Hinweis auf erforderliche Trassenbreiten und Bereitstellung der Trassen für Telekommunikationsleitungen. Die Begründung enthält eine entsprechende Angabe.

- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH: Es werden Empfehlungen zur Entwässerung gegeben. Insbesondere betrifft dies eine Druckentwässerung für das Schmutzwasser. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die HWS weist zudem auf eine notwendige Grunddienstbarkeit für einen vorhandenen Regenwasserkanal auf Privatgrundstück hin. Die Dienstbarkeit wurde bestellt, eine Vormerkung im Grundbuch ist im April 2023 erfolgt.
- FB Städtebau und Bauordnung: Es wird mitgeteilt, dass eine Inanspruchnahme des Seitenarms des Böllberger Weges für die Belieferung der Nutzungen westlich der Hafenbahntrasse nicht erfolgen soll. Die Begründung weist auf diesen Sachverhalt hin.

Es sind 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Folgende wesentliche Anregungen und Bedenken wurden geäußert:

- Es wird angeregt, im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Feuerwehraufstellflächen festzusetzen. Der Anregung wird nicht gefolgt, denn es können nur solche Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt werden, die einem städtebaulich begründeten Erschließungszweck dienen. Die Festlegung und baurechtliche Sicherung der Feuerwehraufstellflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Lärmemissionen im Böllberger Weg. Es wird angeregt, die Bauflucht auf der Westseite des Böllberger Weges um mindestens 4 m nach Westen zu verschieben, um so die Lärmemissionen durch Mehrfachreflexion des Verkehrslärms zu mindern. Der Anregung wird nicht gefolgt, weil die angeregte Verschiebung keine wahrnehmbare Minderung der Lärmemissionen bewirkt. Es handelt sich um eine Größenordnung von 0,1 bis 0,2 dB(A).
- Es werden Bedenken hinsichtlich der Richtigkeit der FFH-Vorprüfung geltend gemacht, weil der Bebauungsplan Eingriffe am Saaleufer in unmittelbarer Nachbarschaft des FFH-Gebietes vorsieht. Diese Bedenken sind nicht begründet, denn Eingriffe in den Auwald am Saaleufer sind nicht mehr Gegenstand der Planung.
- Es werden Bedenken wegen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorgetragen. Diese Bedenken wurden durch eine Neubearbeitung der Bilanz berücksichtigt, die in den Umweltbericht eingeflossen ist. Hierbei wurde den Hinweisen weitgehend gefolgt, indem jetzt richtigerweise die Planungsbilanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 zur Grundlage der Bilanzierung des Planzustands im Bebauungsplan Nr. 208 gemacht wurde. Über die textlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hinaus, werden weitere Maßnahmen vertraglich und dinglich gesichert, um weitestgehend innerhalb des Plangebietes eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erhalten. Die diesbezüglichen Einzelheiten sind unter Punkt Nr. 7.4.2. sowie im Umweltbericht unter Punkt Nr. 2.3.1. erläutert.

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 (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt* trat am 12.03.2011 in Kraft. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden. Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen: Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln. (Z 28).

• **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Der *Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)* wurde durch die Bescheide der obersten Landesplanungsbehörde vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 genehmigt. Um den Regionalen Entwicklungsplan an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen, hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle bereits 2012 dessen Fortschreibung beschlossen und das entsprechende Planverfahren eingeleitet (Beschluss-Nr. III/07-2012).

Von der Planänderung des REP Halle losgelöst, wurde 2014 die Bearbeitung des sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ vorgenommen.

Mit Bescheid der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 12.12.2019 wurde dieser genehmigt. Nach Bekanntmachung im März 2020 ist er in Kraft getreten.

Im REP Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Als Grundsatz (G) der Raumordnung für die Planungsregion Halle steht im Kapitel 5.1.1 des 2. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Folgendes:

„G 1 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.“

Im Südwesten im Bereich der Freizeitanlagen tangiert das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. II „Saale“ das Plangebiet. Die Festlegung im Regionalplan erfolgte vor dem Hintergrund des Erhalts der naturnahen Oberflächengewässersysteme sowie Nass- und Feuchtgebiete bzw. wo erforderlich deren Wiederherstellung. Dabei ist die abflussverzögernde Wirkung der Auenwälder sowie Tal- und Auenbereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln, um so zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt beizutragen. Gleichzeitig sind die Sicherung der Vielzahl naturschutzrechtlich wertvoller Biotope, wie z. B. feuchte Hochstaudenfluren, Weich- und Hartholzauenwälder und der nachhaltige Schutz von Lebensräumen für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten im Auenbereich sicher zu stellen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Ziele, indem er innerhalb der geschützten Biotope sowie innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Saale keine Nutzungen vorsieht.

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Im *Flächennutzungsplan (FNP)* ist das Gebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher bei Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) für den überwiegenden Teil des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet hat aufgrund seiner Lage im rückwärtigen Teil des Plangebiets und seiner mit 1,1 ha gegenüber der Gesamtfläche der Mischbaufläche im FNP von rund 5 ha untergeordneten Größe keine wesentliche Bedeutung für die Grundzüge der städtebaulichen Planung. Das ist ein unbeachtlicher Mangel im Sinne des § 214 Abs.2 Nr. 2 BauGB.

Die im FNP dargestellten Grünflächen mit Versorgungsfunktion, die innerhalb des Plangebietes liegen, sind in ihrer Naturschutz- und Erholungsfunktion zu sichern und zu stärken.

Die Festsetzung für die Außengastronomie (SO) an der Hafenbahntrasse betrifft eine Fläche von rund 1.200 m². Das Sondergebiet löst aufgrund der geringen Größe kein Erfordernis einer FNP-Änderung aus, denn der FNP ist nicht parzellenscharf und stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dar. Die Darstellung als Grünfläche mit Versorgungsfunktion für das Sondergebiet SO steht daher der Festsetzung nicht entgegen.

4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 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)

Der *Landschaftsrahmenplan* der Stadt Halle (Saale) in der Fassung der 1. Teilfortschreibung (2013) stellt im westlichen Teil des Plangebietes Teilflächen, die sich als Auwaldreste beschreiben lassen als Bestandteil des Biotopverbundsystems im Halle-schen Saaletal dar. Im Bereich der Saaleaue befinden sich angrenzend mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar am Saaleufer grenzt westlich das LSG „Saaletal“ an. Etwa 120 m westlich beginnt das NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“, welches Teil des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ ist. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 50 m Abstand der Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Pulverweiden“. Diese Gebiete sind aufgrund des Vorhandenseins von Auwaldresten und des reichen faunistischen und floristischen Artenvorkommens unter besonderen Schutz gestellt.

Das Plangebiet liegt gemäß dem *Luftreinhalteplan der Stadt Halle (Saale)* (2011) nicht innerhalb eines Bereiches mit besonders hohen Luftschadstoffbelastungen.

Maßnahmen gemäß dem *Lärmaktionsplan* (3. Stufe, 2019) sind im Plangebiet nicht erforderlich, wenn auch in diesem deutlich wird, dass entlang des Böllberger Weges im Bestand eine hohe Lärmbelastung vorhanden ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches sowie außerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Leipzig-Halle.

Planungsvorgaben bzw. eine planerische Betroffenheit für den Bebauungsplan Nr. 208 ergibt sich aus den vorgenannten Planwerken insoweit, als jede Beeinträchtigung der im Landschaftsrahmenplan benannten Schutzgebiete zu unterbleiben hat.

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

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 28.09.2016 die Leitlinien für die Mobilitätsentwicklung in Halle (Saale) bis 2030 beschlossen. Auf der Basis des 2016 gefassten Beschlusses zu den Verkehrspolitischen Leitlinien gibt der *Stadtmobilitätsplan* konkrete Handlungsanweisungen für den Zeithorizont 2025 und darüber hinaus.

Die im *Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale)* formulierten kommunalen Verkehrsziele werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt (z. B. Stadt der kurzen Wege, Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs, Fuß- und Radwegeanbindungen).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen, da ein innerstädtisches Quartier geplant ist, welches auch für das Gebiet selbst, dienende Versorgungsstrukturen planungsrechtlich zulässt. Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Rahmen der bestehenden Verkehrsstraßen erschlossen und befinden sich in unmittelbarer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

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

Der Stadtrat hat im Oktober 2017 das *Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)* beschlossen. Das ISEK 2025 stellt eine sonstige städtebauliche Planung im

Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das ISEK ist gleichzeitig das Stadtumbaukonzept der Stadt Halle (Saale), mit dem die Entwicklungsziele in den Stadtumbaugebieten beschlossen wurden und der Fördermitteleinsatz in den Stadtumbaugebieten gesteuert wird. Das Plangebiet gehört zum Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt. Dieses wurde in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt, dass Nachfolger des Programms „Stadtumbau“ ist. Im Stadtumbaukonzept Südliche Innenstadt ist das Plangebiet einerseits Teil des baulichen Entwicklungsbereiches „Saaleufer/Weingärten“. Als Entwicklungsbereiche sind in den Stadtumbaukonzepten jene räumlichen Bereiche gekennzeichnet, die vom umfassendsten baulichen Strukturwandel in den letzten 15 Jahren und künftig gekennzeichnet sind. Der Einsatz von Fördermitteln ist an die Unterstützung der Entwicklungsziele gebunden. In einigen Fällen sind Teile von Entwicklungsbereichen als räumliche Handlungsfelder weiter konkretisiert und priorisiert.

Das Sportzentrum bildete aufgrund der Förderung aus dem Programm Stadtumbau ein eigenes Handlungsfeld im Stadtumbaugebiet „Südliche Innenstadt“, welches sehr konkret auf die sportlichen Nutzungen ausgerichtet war. Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht umsetzbar ist. Andere Standorte im Stadtgebiet sollen stattdessen für die Vereinsnutzungen aktiviert werden.

Gleichzeitig formuliert der übergeordnete Entwicklungsbereich breitere Zielstellungen: „Ziel ist die Entwicklung von Freizeit- und Erholungsnutzungen zur Stärkung der innerstädtischen Nutzungsmischung und die Schaffung von attraktiven Wohnformen. Dabei wird auch das Thema „Wohnen am Fluss“ integriert.“

Außerdem ergänzt das im ISEK enthaltene Teilraumkonzept „Stadt am Fluss“ diese Ziele um die Schaffung einer neuen Raumkante westlich des Böllberger Weges bei gleichzeitiger Sicherung der öffentlichen Durchgängigkeit: „Neben ihrer Funktion für die Naherholung und den Tourismus hat die Aue vor allem eine wesentliche Bedeutung für das innerstädtische Biotopverbundsystem und den Naturschutz und leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas. (...) Schwerpunkte des Konzepts Stadt am Fluss bilden die Vernetzung (Zugänge, Querungen, Wege am Fluss), der Wassertourismus und das Wohnen am Fluss. Gleichzeitig sollen der Fluss und die Aue als wertvoller Natur- und Landschaftsraum erhalten und geschützt werden.“

Die vorgenannten Zielstellungen sind im Bebauungsplan beachtet:

Im ISEK 2025 heißt es auf Seite 114 ff. explizit: *Gefordert ist die „bedarfsgerechte Bereitstellung neuer Wohnungsangebote (Neubau, Flächenausweisung): Neubauprojekte in Form von Ergänzungs- oder Ersatzneubau dienen nicht nur der Nutzung nachgefragter Wohnlagen mit hochwertigen Angeboten, sondern können auch dazu beitragen, Quartiere mit eher einfachen bzw. gleichförmigen Wohnlagen aufzuwerten und zu stabilisieren. Vorstellungen vom Wohnen entwickeln sich weiter und stellen neue Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld (z. B. urbane Standorte, unkonventionelle Bauformen, moderne Grundrisse). Es sollen künftig verstärkt besondere Standorte und Wohnungsmarktsegmente entwickelt werden, unter anderem auch entlang der Saale („Stadt am Fluss“), da Halle bei besonderen Angeboten und insbesondere hochwertigen Angeboten Nachholbedarf in der mitteldeutschen Städtekonkurrenz hat.“* Weiter heißt es: *„Die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen am Saaleufer soll forciert werden, insofern sie mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie dem Hochwasserschutz vereinbar ist. Hier besteht die Chance, hochwertige Wohnangebote in außergewöhnlicher Lage zu entwickeln (...). Eine besonders hohe Bedeutung für die Entwicklung dieser Standorte hat das Wohneigentumssegment.“*

Uferstrandwege unmittelbar am Wasser bzw. in Ufernähe sind im Plangebiet mit Ausnahme der Hafenbahntrasse nicht vorhanden und werden auch nicht neu angelegt. Letzteres ist mit dem notwendigen Biotopschutz der Uferzone begründet. Zwei Ausnahmen bilden punktuelle Zugänge zu Bootsanlagestellen.

Die bestehende Hafenbahntrasse wird planungsrechtlich gesichert.

Die Erreichbarkeit der Hafenbahntrasse vom Böllberger Weg und den Weingärten aus wird mit zwei öffentlich nutzbaren, neuen Durchwegungen durch das Plangebiet verbessert.

Der Bebauungsplan sieht eine neue Raumkante westlich des Böllberger Weges vor und ermöglicht im Plangebiet erstmals das Wohnen am Fluss.

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

Die Stadt Halle (Saale) verfügt durch Beschluss Nr. VII/2020/01901 des Stadtrates vom 28.10.2020 mit der Fortschreibung des 2013 erstmalig beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes über ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind. In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 208 keine besondere Funktion, z. B. als zentraler Versorgungsbereich, zugewiesen.

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

Für die Planung ist das Integrierte kommunale Klimaschutzkonzept, zuletzt fortgeschrieben mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. VII/2019/00405 vom 27.05.2020 zu beachten. Von besonderer Bedeutung für die Bauleitplanung sind dabei die Maßnahmen in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Verkehr. Die unter Punkt 3 genannten Zielstellungen bilden den Rahmen für die Festsetzungen sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Hierbei sind insbesondere zu nennen: Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Fassaden mit hohen Albedowerten, Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen und der Erhalt des noch vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet, Nutzung regenerativer Energien.

Zu den Einzelheiten der für das Mikroklima im Plangebiet relevanten Planinhalte wird auch auf Punkt 2.2.3.5. des Umweltberichts verwiesen.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung oder einer Erhaltungssatzung nach BauGB.

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

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 03.06.2009 rechtswirksam und hatte die Errichtung eines aus mehreren Sporthallen sowie ergänzenden, unter anderem gastronomischen Nutzungen bestehenden, privatwirtschaftlich betriebenen Sportzentrums zum Ziel. Außerdem wurden Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Das zugrundeliegende Vorhaben kommt, wie unter Punkt 1 dieser Begründung bereits ausgeführt wurde, nicht mehr zur Fertigstellung bzw. Umsetzung. Der neue Eigentümer hat die vorhandenen Rohbauten bereits beseitigen lassen.

Da das bisherige vertraglich vereinbarte Vorhaben nicht mehr durchgeführt werden kann und der damit verbundene Planungswille der Stadt Halle (Saale) sich geändert hat, soll gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das vorhandene Baurecht aufgehoben werden.

Dieser Anforderung wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“ entsprochen, da dieses Verfahren nicht nur das Baurecht für die o. g. städtebaulichen Zielstellung schaffen soll, sondern gleichzeitig das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB darstellt.

Für die bebauten Grundstücke im Umfeld des Plangebietes besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

Die angrenzende Saaleaue gehört zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Wechselwirkungen der Planung mit der Umgebung können sich in planungsrechtlicher Hinsicht nicht in wesentlichem Umfang ergeben. Die straßenbegleitenden Baukörper am Böllberger Weg sind nicht höher als der für die Beurteilung nach § 34 BauGB maßgebende Bestand. Dieser gründerzeitliche Bestand hat bei vier bis fünf Geschossen Gebäudehöhen von ca. 18,0 bis zu 20,3 Meter über Oberkante Gehweg, die die Eigenart der näheren Umgebung prägen.

Hinsichtlich der überbauten Grundfläche finden sich in der näheren Umgebung bereits Grundstücke, die Grundflächenzahlen bis ca. 0,95 sowie Geschossflächenzahlen bis 3,0 aufweisen. Diese Maße überschreitet die Planung nicht.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich vorhandener oder geplanter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutzabstände und ggfs. erforderliche Schutzmaßnahmen ergeben sich daher für den Bebauungsplan nicht.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum des bisherigen Vorhabenträgers des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 befinden sich Teilflächen der Flurstücke 2465, 2543, 2544 und 2541, Flur 1, Gemarkung Halle.

Teilflächen der Flurstücke 2465, 2470, 2471, sowie die Flurstücke 2541, 2536, 2537, 2538, 2543, 2544 und 2468, alle Flur 1, Gemarkung Halle, wurden durch die neue Investorin erworben. Der neu errichtete Teilabschnitt der Straße Weingärten ist Eigentum der Stadt Halle (Saale).

Zum Erwerb des südlichen Gehwegs des alten Straßenabschnitts der Straße Weingärten durch die Investorin (frühere Anbindung an den Böllberger Weg, Teilstück Flurstück 510/74) ist ein Kaufvertrag mit der Stadt Halle (Saale) bereits beurkundet. Dieser Kaufvertrag kann nach der Einziehung der Teilfläche gemäß § 8 StrG LSA (siehe dazu auch Punkt Nr. 7.3.2. dieser Begründung) wirksam werden.

Alle anderen vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen und Grünflächen einschließlich der Hafenbahntrasse befinden sich und verbleiben im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt in einem vor allem durch Wohn- und Gewerbebebauung sowie Kleingärten geprägten Umfeld. Nördlich befindet sich eine soziale Einrichtung der Stadt Halle (Saale). Nordwestlich, sowie auf der Ostseite des Böllberger Weges bis in Höhe der Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße bilden vier- bis fünfgeschossige, vorwiegend gründerzeitliche Wohngebäude die Nachbarbebauung. Südöstlich der Haltestelle liegen eine Kleingartenanlage sowie ein Lebensmittel-Discountmarkt. Südlich des Plangebietes befinden sich das zweigeschossige Gebäude einer Kindertagesstätte, in westlicher Richtung daran angrenzend Sportanlagen (Tennis- und Kanuverein). Der Radweg auf der früheren Hafenbahntrasse durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Die Gebäudehöhen erreichen bei den Hausnummern Böllberger Weg 19-20 Werte von über 20 m (20,1 – 20,2 m). Die Grundflächenzahl beträgt maximal 1,0 (Böllberger Weg 21-23).

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Karl-Meseberg-Brücke sowie die historische Hafenbahntrasse stehen unter Denkmalschutz.

Der konkrete Planungsbereich war über 10 Jahre überwiegend durch die nicht fertiggestellten Hallen des Sportzentrums geprägt, die inzwischen abgebrochen wurden. Nur westlich der Hafenbahntrasse sind ein Biergarten und eine Minigolfanlage sowie ein Beachvolleyballplatz in Nutzung.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich die bereits oben erwähnte Kindertagesstätte. Die Grundschulversorgung wird durch die Grundschule „Am Ludwigsfeld“ in der Wörmitzer Straße gewährleistet. Die Schulwegentfernung beträgt rund 500 m.

Das geplante Vorhaben wurde am 09. Februar 2021 im Jour fixe Familienverträglichkeit mit dem Ergebnis vorgestellt, dass keine Einwände gegen die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebietes bestehen. Im weiteren Verfahren ist die Beteiligung der Investorin an der Errichtung eines öffentlichen Spielbereiches in der Umgebung des Plangebietes zu prüfen. Hintergrund ist, dass das derzeitige öffentliche Spielangebot im Umfeld des Plangebietes nicht den Zielstellungen der am 30.09.2020 beschlossenen 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) entspricht. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist mit einem weiteren Anstieg der Kinderzahlen zu rechnen, und das bereits vorhandene Spielflächendefizit im Raum Glaucha/Am Ludwigsfeld wird verstärkt.

Angestrebt wird eine Spielflächenversorgung von mindestens 4 m² Nettospielfläche pro Kind im Spielraum Glaucha/Am Ludwigsfeld. Durch die hohe Anzahl an Kindern im Stadtteil ist bereits gegenwärtig ein Defizit an öffentlich nutzbaren Spielflächen vorhanden. Das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 208 löst mit dem Zuwachs von ca. 180 Kindern (300 WE * 0,6) einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von 720 m² Nettospielfläche aus (180 Kinder * 4 m²/Kind), der vor Investorin zu decken ist.

Die finanzielle Beteiligung der Investorin an der Neuerrichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Umfeld des Plangebiets zum Ausgleich des ausgelösten Spielflächendefizits soll vertraglich geregelt werden. Da innerhalb des Bebauungsplanes bereits die Errichtung von Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 8 BauO LSA eingeplant ist, sind nur 2/3 des erzeugten öffentlichen Spielflächenbedarfs (480 m² Netto-Spielfläche) für die Altersgruppe 6-18 Jahre außerhalb des Plangebietes abzudecken (vgl. Kap. 6.2).

5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Hauptverkehrsstraße Böllberger Weg erschlossen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die Hafenbahntrasse, die hier vom Seitenarm des Böllberger Weges zur Hafenbahnbrücke über die Saale bis zu den Pulverweiden führt.

Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen in sehr guter Erreichbarkeit. Am Böllberger Weg befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 1 in Richtung Südstadt bzw. Frohe Zukunft.

5.4. Sonstige technische Infrastruktur

Die notwendigen Versorgungsleitungen liegen im Böllberger Weg, ebenso der Schmutzwasseranschluss. Die Anbindung der Bauvorhaben ist von dort geplant. Die Regenwasserableitung ist im Bestand der Erschließungsanlagen für das Sportzentrum durch ein bereits bestehendes Einleitbauwerk in die Saale gewährleistet.

5.5. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen großräumigen Einheit des östlichen Harzvorlandes. Der Hallesche Umweltatlas weist den bebauten Ostteil des Plangebietes landschaftsräumlich als Bestandteil des Plateau-Hang-Gefüges von Wörmitz aus. Physiogeographisch gehören diese Flächen zum Raumtyp der Hangbereiche des Saaletales mit Verwitterungsböden, teils Gesteinsdurchragungen. Die Uferrandbereiche im Westen des Plangebietes gehören zum Landschaftsraum der Halleschen Saaleniederung, physiogeographisch zu den breiten Talniederungen mit Aueböden.

Pflanzen, Tiere

Entlang des Uferstreifens im westlichen Teil des Plangebietes, westlich der Minigolfanlage, befindet sich ein Auwaldrestbestand, der als Biotop gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist.

Auf Grund der geringen Größe und anthropogener Nutzung im unmittelbaren Umfeld sind Ausstattung und Erhaltungszustand der Auwaldrestbestände nur als durchschnittlich zu bewerten. In Verbindung mit benachbarten Schutzgebieten und Lebensräumen in der Saaleaue sind allerdings insbesondere die Uferbereiche als Lebensraum und Nahrungsquelle für viele Arten bedeutsam.

Auch der Uferrandstreifen nördlich der Hafenbahntrasse weist Baumbestand auf und ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wertvoll. Innerhalb des Randstreifens befindet sich ein ehemaliger Pumpenturm, der noch aus der Zeit der industriellen Nutzung des Plangebietes stammt. Dieser soll erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist eine ansonsten aus Rohboden bestehende und vegetationsarme Baustellen- bzw. Siedlungsfläche, welche eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt.

Die vorgesehenen Bauflächen im Plangebiet wurden 2020 durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hinsichtlich potenzieller Habitate streng geschützter Tierarten untersucht [1] Mundt; 2020].

Es wurden Vorkommen bzw. Lebensraumpotenziale für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten in den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden, sowie für Zauneidechsen in den angrenzenden unbebauten Flächen vorgefunden. Geeignete Lebensraumpotenziale für Amphibien wurden nicht festgestellt. Nach örtlicher Überprüfung wurden keine Zauneidechsen vorgefunden. Maßnahmen sind in dieser Hinsicht nicht erforderlich [20]; Myotis; 2021]. Eine artenschutzfachliche Begleitung der Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen ist erfolgt und es wurden Ersatzhabitate geschaffen [23], Myotis; 2021].

Klima/Luft

Über die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV hinausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe (NO_x, Feinstaub) oder anderweitige Luftbelastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Stadtklimatisch haben die vorhandenen, nicht bebauten Zonen im Norden und Süden des Plangebietes eine Bedeutung für den Frischluftaustausch zwischen der Saaleaue und den angrenzenden Baugebieten.

Die vor dem vollständigen Abbruch im Jahr 2022 vorhandenen Hallen ließen aufgrund der Größe ihrer Dachflächen eine erhebliche Aufheizung im Sommer mit ungünstigem, durch starke Aufheizung geprägtem Mikroklima erwarten. Das Plangebiet stellt sich insoweit als klimatisch vorbelasteter Bereich dar.

Wasser

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Grundwasserneubildungsrate aufgrund des ehemals vorhandenen und nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 zulässigen hohen Versiegelungsgrad mit über 80% als eher gering einzustufen. Auch nach dem Abbruch sind stark verdichtete Böden vorhanden. In den westlichen, unbebauten Teilbereichen des Plangebietes ist das biotische Lebensraumprofil als hoch zu beurteilen, die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 50 mm/a.

Die Grundwasserflurabstände steigen innerhalb des Plangebietes von 2 m unterhalb der Geländeoberkante im Südwesten auf 10 m unterhalb der Geländeoberkante im Nordosten. Die Gesteinsart des Grundwasserleiters ist Sandstein mit bindigen Deckschichten in einem Flurabstand von weniger als 2 m.

Abgesehen von der Saale, welche die westliche Planungsgrenze definiert, befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Nach § 50 des Wassergesetzes LSA ist ein mindestens 10 m breiter Gewässerschonstreifen entlang der Saale als Gewässer 1. Ordnung einzuhalten. Entsprechend der Topographie ist

meist nur der Uferstreifen (westliche Gebietsgrenze) durch Hochwasser bis zu einer hundertjährigen Eintrittswahrscheinlichkeit gefährdet. Südlich der Hafenbahntrasse umfasst der potenzielle Überflutungsraum beinahe 60 m.

Hinsichtlich der Belastung des Grundwassers durch Schadstoffe ist im Altlastengutachten von 2006 nur an einem Punkt eine erhöhte Belastung des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt worden. Unter der Maßgabe fortgesetzter Kontrollbeobachtungen wurden die Werte als tolerierbar eingeschätzt, da mit natürlichem mikrobiellem Abbau der Verbindungen zu rechnen war.

Topografie

Die bebauten Bereiche im Plangebiet wurden bereits für die bis Anfang der 1990er Jahre bestehenden industriellen Vornutzungen teils aufgeschüttet, dadurch ergeben sich insbesondere nördlich der Hafenbahntrasse steile Uferböschungen. Der Höhenunterschied zwischen dem Böllberger Weg und dem Saaleufer beträgt bis zu 13 m. Der Höhenunterschied zwischen dem Böllberger Weg und der Hafenbahntrasse im Verlauf des Seitenarms des Böllberger Weges an der südlichen Plangeietsgrenze beträgt ca. 4 m. Westlich des Böllberger Weges besteht aufgrund von Abgrabungen, die im Zuge der Abbrucharbeiten entstanden sind, derzeit ebenfalls eine Böschung mit einem Höhenunterschied von bis zu 4 m.

Boden/Baugrund/Altlasten

Das Plangebiet setzt sich aus zwei naturräumlichen Einheiten zusammen: zum einen die Hangbereiche des Saaletales mit Verwitterungsböden mit partieller Gesteinsdurchmischung und zum anderen parallel dazu die Talniederung der Saale.

Geologisch befinden sich ursprünglich innerhalb des Plangebietes im Bereich der Niederung angeschwemmte Auenböden und in den Hangbereichen sandig-lehmiges Verwitterungsmaterial des mittleren Buntsandsteins.

Die Bodenarten in den für lange Zeit industriell genutzten, östlichen Teilbereichen des Plangebietes sind überformt und weisen keine natürliche Horizontbildung mehr auf. Diese Industrie- bzw. Siedlungsböden wurden durch Versiegelung, Verdichtung und punktuell durch Kontamination über einen langen Zeitraum hinweg stark gestört. Sie stellen eher minderwertige Böden dar.

An einigen Punkten wurden erhöhte Schadstoffbelastungen festgestellt. Bei der ab 2008 erfolgten Neubebauung des Geländes war bei der Gründung der Neubauten die Entsorgung von Bodenaushubmassen erforderlich.

Im Zuge der Baumaßnahmen für das Sportzentrum wurden ca. 43.000 Tonnen kontaminiertes Bodenmaterial entsorgt [{2} Landesanstalt für Altlastenfreistellung; 2021]. Auch das als Baugrund ungeeignete nicht kontaminierte Material wurde darüber hinaus ausgetauscht bzw. entfernt. Im Bereich des früheren Anschlussgleises an der Hafenbahntrasse ist noch ein Bereich mit kontaminierten Böden vorhanden und wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Bereich des Bebauungsplanes ist in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst.

Der Bereich des ehemaligen Anschlussgleises ist zu versiegeln oder mit einer mindestens 35 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Material abzudecken, um den Transferpfad Boden-Mensch dauerhaft zu unterbrechen. Diese Maßnahmen sind durch die fachtechnische Begleitung sicherzustellen und in einem Bericht zu dokumentieren, welcher nach Abschluss der Baumaßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben ist.

Eine Sanierung eines Teils der belasteten Flächen erfolgte im Zuge der Errichtung des Rohbaus des Sportzentrums unter gutachterlicher Begleitung, jedoch war die betreffende Fläche des ehemaligen Anschlussgleises hiervon nicht vollständig erfasst.

Erholungsfunktion

Im Westteil des Plangebietes und westlich daran angrenzend befindet sich einer der attraktivsten Erholungsbereiche in Halle (Saale) mit der überregional bedeutsamen Hafenbahntrasse und der auch als Kultur- und Landschaftsraum überregional bedeutsamen Saaleaue.

5.6. Immissionen

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Erkenntnissen durch Verkehrslärm vom Böllberger Weg stark vorbelastet [{3} Graner & Partner, Dr. Krumbiegel; Sept. 2022]. Bei freier Schallausbreitung sind entlang des Böllberger Weges Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) am Tag und bis zu 63 dB(A) in der Nacht bezüglich des Verkehrslärms und damit über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu erwarten. Diese erfordern passive Schallschutzmaßnahmen für alle betroffenen Aufenthaltsräume im Zuge einer Wohnnutzung. Darüber hinaus sind Außenöffnungen (Fenster/ Außentüren) schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen in den ab 70 dB(A) am Tag bzw. ab 60 dB(A) in der Nacht belasteten Fassadenabschnitten nicht zulässig, oder es sind besondere Schallschutzmaßnahmen zum Beispiel in Form zweischaliger Konstruktionen mit vorgesetzter Verglasung zu treffen. Es werden zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auch für Aufenthaltsräume außerhalb von Wohnungen erforderlich und entsprechend festgesetzt. Es besteht keine Veranlassung für einen Ausschluss der Wohnnutzung in den betroffenen Teilbereichen des Plangebietes (s. dazu Punkt 7.6.1. der Begründung).

Für den angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wohnbaubestand wurden überwiegend bereits im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den inzwischen erfolgten Ausbau des Böllberger Weges Schallschutzansprüche aufgrund von Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung festgestellt und es wurde passiver Schallschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern ermöglicht. Soweit dies der Fall ist, tritt durch den Bebauungsplan keine grundlegend neu zu beurteilende Immissionssituation ein.

Sonstige Immissionen durch Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm sowie Luftbelastung, Gerüche, Staub etc. haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Planung.

5.7. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Immissionen

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Erkenntnissen durch Verkehrslärm vom Böllberger Weg belastet. Dies erfordert passive Schallschutzmaßnahmen für alle betroffenen Aufenthaltsräume im Zuge einer Wohnnutzung. Darüber hinaus sind Außenöffnungen (Fenster/Außentüren) schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen in den über 70 dB(A) am Tag/ 60 dB(A) nachts belasteten Fassadenabschnitten nur in schallgeschützter Form zulässig. Für den angrenzenden Wohnbaubestand wurden überwiegend bereits im Zuge der Planfeststellung für den Ausbau des Böllberger Weges passive Schallschutzmaßnahmen ermöglicht.

Sonstige Immissionen durch Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm sowie Luftbelastung, Gerüche, Staub etc. haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Planung.

Niederschlagswasser

Wie schon im bisherigen Planungskonzept des Sportzentrums ist die Ableitung des Niederschlagswassers in die Saale vorgesehen. Gegenüber dem bisherigen Konzept soll durch begrünte Oberflächen der Tiefgaragen und Dächer die Abflussverzögerung insbesondere bei Starkregenereignissen verbessert werden.

Boden und Baugrund

Bei der ab 2008 erfolgten Neubebauung des Geländes war bei der Gründung der Neubauten die Entsorgung von Bodenaushubmassen erforderlich.

Im Zuge der Baumaßnahmen für das Sportzentrum wurden ca. 43.000 Tonnen kontaminiertes Bodenmaterial entsorgt [{2} Landesanstalt für Altlastenfreistellung; 2021]. Auch das als Baugrund ungeeignete nicht kontaminierte Material wurde darüber hinaus ausgetauscht bzw. entfernt. Im Bereich des früheren Anschlussgleises an der Hafenbahntrasse ist noch ein Bereich mit kontaminierten Böden vorhanden und wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Artenschutz

Es wurden Lebensraumpotenziale für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten in den zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Gebäuden, sowie für Zauneidechsen in den angrenzenden unbebauten Flächen festgestellt. Nach örtlicher Überprüfung wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Maßnahmen sind in dieser Hinsicht nicht erforderlich [{20}; Myotis; 2021]. Eine artenschutzfachliche Begleitung der Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen ist erfolgt und es wurden Ersatzhabitate geschaffen [{23}, Myotis; 2021].

Biotope

Westlich der Minigolfanlage befindet sich ein Auwaldrestbestand, der als Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt ist. Auch der Uferrandstreifen nördlich der Hafenbahntrasse ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wertvoll. Der unmittelbare Uferbereich ist angrenzend an das Plangebiet, jedoch außerhalb davon ebenfalls als geschütztes Biotop erfasst. Innerhalb des Randstreifens befindet sich ein ehemaliger Pumpenturm, der noch aus der Zeit der industriellen Nutzung des Plangebietes stammt.

6. Planungskonzept

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist das ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzept deutlich verändert worden. Dies betrifft sowohl die bauliche Dichte mit einer Reduzierung der geplanten Geschossfläche um ca. 10.000 m² als auch die Höhenentwicklung mit dem ersatzlosen Wegfall eines elfgeschossigen Hochpunktes. Die Einzelheiten zu den konzeptionellen Änderungen können Punkt Nr. 1 dieser Begründung entnommen werden.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend durch Wohnungsbau geprägte städtebauliche Struktur vor. Sie wird bezüglich der Ausdehnung und der Höhe der Baukörper aus der Maßstäblichkeit der näheren Umgebung entwickelt.

Ein solitär stehendes Wohn- und Geschäftsgebäude an den Weingärten bildet den Übergang an die nördliche Bestandsbebauung. Es beherbergt im wesentlichen Wohnnutzung. Im Erdgeschoss zum Böllberger Weg hin, sind Gewerbeflächen (z. B. Apotheke o. ä.) geplant.

Weiter südlich folgen zwei geschlossene Baublöcke am Böllberger Weg und zwei Zeilen im rückwärtigen Bereich zur Saale hin. Weiter in südlicher Richtung schließt sich ein größerer Block mit platzartiger Aufweitung am Böllberger Weg und großem Innenhof an.

Im südlichen Baublock am Böllberger Weg ist eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnen, sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe und kleinteiligem Handel (unter 400 m² Verkaufsfläche je Einheit) geplant. Hier ist überwiegend förderfähiger Wohnungsbau beabsichtigt. Ein Anteil von mindestens 20% förderfähigen Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen im Plangebiet wird hier planerisch gesichert.

Die Gebäude am Böllberger Weg werden mit einem zurückgestaffelten obersten Geschoss geplant, das etwa 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.

Die vorliegende Objektplanung sieht Flachdächer vor.

Ziel ist es, durch das Zusammenspiel der Nutzungen, der entstehenden Stadträume und öffentlichen Verbindungen neue Orte nicht nur für die Bewohnerschaft, sondern auch für das gesamte Stadtquartier zu schaffen. Mit der Entwicklung besteht die Chance, eine Brache mit einem nie fertiggestellten Rohbau neu zu nutzen und einen weiteren wichtigen Impuls im Kontext der „Stadt am Fluss“ zu setzen.

Die Planung entspricht in ihrer Grundhaltung sowohl bezüglich der Nutzungsmischung als auch mit der gewählten Dichtetypologie den heutigen Anforderungen an ein nachhaltiges, urbanes Bauen:

Es wird eine innerstädtische, bis vor kurzem bebaute Fläche wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet. Die Planung folgt damit dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und zugleich mit ihrer Dichte auch explizit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzend vorhandenen Maßverhältnissen der gründerzeitlichen Bebauung mit Gebäudehöhen bis ca. 20 m und Grundflächenzahlen bis 1,0 bzw. unterschreitet dieses (s. hierzu auch Punkt Nr. 5.2.).

Die Maßverhältnisse werden aber unter Einbeziehung von Hofbegrünungen sowie mit der überwiegenden Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen eine andere Qualität bieten, als sie für die gründerzeitliche Bebauung mit den Mitteln ihrer Entstehungszeit möglich war.

Die engmaschige Nutzungsmischung trägt zur Urbanität mit kurzen Wegen und starker Infrastruktur sowie Arbeitsplätzen direkt im eigenen Wohnviertel unmittelbar bei.

Das Nutzungskonzept erfüllt in den als Urbane Gebiete vorgesehenen Teilen des Plangebietes die Voraussetzungen für diesen Gebietstyp. Der Wohnanteil an den Geschossflächen umfasst hier durchschnittlich höchstens 80 % (s. dazu auch Punkt 7.1. der Begründung).

Ein wesentlicher Aspekt des städtebaulichen Konzeptes ist ferner die angestrebte soziale Durchmischung der Bewohnerschaft im Plangebiet. Hierzu kann vor allem mit der Berücksichtigung förderfähiger Wohnungen (siehe oben), einer geeigneten Auswahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Grundrisslösungen die planerische Grundlage gelegt werden. Es sollen verschiedene Einkommensgruppen sowie Lebenssituationen und Haushaltsgrößen wie zum Beispiel Ein- und Zweipersonenhaushalte, Familien mit Kindern, Seniorinnen und Senioren mit ihren besonderen Wohnbedürfnissen Berücksichtigung finden.

6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept

Die bestehende Außengastronomie (Biergarten), der Volleyballplatz, der Minigolfplatz sowie der private Spielplatz westlich der Hafenbahntrasse werden durch den Bebauungsplan in ihrer bestehenden Ausdehnung planungsrechtlich gesichert. Für die Außengastronomie sind auf dem bestehenden Gelände auch zusätzliche Nebenanlagen (Sanitäre Anlagen, Kühlcontainer) erforderlich, für die der Bebauungsplan den Zulässigkeitsrahmen schafft.

Für die Innenhöfe auf den Tiefgaragen und die Freianlagen ist eine intensive Begrünung und Bepflanzung mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen.

Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht als Belichtungsflächen, für technische Aufbauten oder Ähnliches genutzt werden. Die Dachbegrünung wird mit Photovoltaikanlagen kombiniert. Hierbei werden die Photovoltaikanlagen ausreichend hoch aufgestellt, sodass darunter die Entwicklungsmöglichkeiten für den Bewuchs gewährleistet werden. Durch eine kühlende Wirkung der Begrünung im Sommer wird der Wirkungsgrad der Photovoltaik erhöht.

Der naturnahe Uferbereich der Saale einschließlich der vorhandenen Auwaldreste soll erhalten und entwickelt werden. Zuvor zerstörte Teilbereiche sollen wiederhergestellt und nördlich der Hafenbahntrasse auch vergrößert werden.

Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Baumpflanzungen, begrünte Anteile an den Fassaden) sind im Bebauungsplan und ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Ein geplanter Bootsanleger im Norden des Plangebietes wird an eine Stelle am Ufer gelegt, die heute frei von Bewuchs ist. Damit werden Eingriffe in die Ufervegetation vermieden.

Der planbedingte Ausgleich erfolgt fast ausschließlich im Plangebiet.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem Beschluss zur 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption (VII/2020/01026, 30.09.2020) an die Ausstattung des im Konzept bezeichneten maßgeblichen Spielraums „Glaucha/ Am Ludwigsfeld“ ergeben, ist die finanzielle Beteiligung bei der Errichtung des öffentlichen Quartiersspielplatzes Pulverweiden im benachbarten Spielraum „Salineinsel“ vorgesehen.

Mit den geplanten Wohnungen ist mit einem Anstieg an Kindern in der Anwohnerschaft zu rechnen. Der Bebauungsplan löst damit voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von 720 m² Nettospielfläche im bereits defizitären Spielraum Glaucha/Am Ludwigsfeld aus.

Etwa ein Drittel des ausgelösten Spielflächendefizits (218 m²) kann für die Kleinkinder im Alter von 0-6 Jahre über die geplanten privaten Gemeinschaftsspielplätze ausgeglichen werden. Die privaten Spielplätze befinden sich zum einen im Innenhof des südlichen Quartiersbereiches, innerhalb der Freianlagen am nördlichen Rand des Plangebietes, sowie innerhalb

der privaten Grünfläche nördlich des Biergartens an der Hafenbahntrasse. Zum anderen sollen die restlichen zwei Drittel des Spielflächenbedarfs (505 m²) für die älteren Kinder ab 6 Jahren über die finanzielle Beteiligung der Investorin beim Neubau des Quartiersspielplatzes in den Pulverweiden gedeckt werden.

6.3. Verkehrskonzept/Erschließung

Die Verkehrs- und Mediierschließung ist über die angrenzenden bzw. im Plangebiet vorhandenen Straßen vorgesehen. Der Neubau öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Die Zufahrt für den nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets (Häuser N1-N5 gemäß dem Bebauungskonzept, siehe Anlage 1 dieser Begründung) soll über die Straße Weingärten erfolgen. Von hier aus wird die Tiefgarage des nördlichen Einzelbaukörpers (Haus N1) direkt angefahren. An die Straße Weingärten wird eine private, innen im Quartier liegende Wegefläche angebunden, mit der die Tiefgaragen für die südlich der Weingärten gelegenen Häuser N2-N5 erschlossen werden. Um den Knotenpunkt Böllberger Weg/ Weingärten/ Ludwigstraße zu entlasten, wird eine Ausfahrt der privaten Wegeführung direkt auf den Böllberger Weg in südliche Richtung vorgesehen.

Die Zufahrt und Ausfahrt für die Häuser S1 und S2 im südlichen Teil des Plangebiets erfolgen direkt vom Böllberger Weg

Der Seitenarm des Böllberger Wegs südlich des Plangebiets sowie die Hafenbahntrasse werden von den Ziel- und Quellverkehren des Plangebiets vollständig freigehalten. Hier sind durch den Bebauungsplan keine Veränderungen der bestehenden Verkehrsführung beabsichtigt.

Die Stellplätze der neuen Bebauung sind überwiegend in den jeweils der Bebauung zugeordneten sechs Tiefgaragen vorgesehen.

Zusätzliche oberirdische Stellplätze im Inneren des Quartiers sowie an den Weingärten ergänzen das Stellplatzangebot und können insbesondere auch durch Besucherinnen und Besucher sowie zum Be- und Entladen barrierefrei genutzt werden.

Die notwendigen Fahrradstellplätze sind teilweise oberirdisch, mit räumlicher Zuordnung zu den Treppenaufgängen, sowie teilweise in den Untergeschossen mit Erreichbarkeit über die Tiefgaragenrampen vorgesehen.

Entlang der Fuge zwischen dem südlichen und nördlichen Block soll zwischen der Haltestelle „Ludwigstraße“ und dem Hafenbahntrasse eine barrierearme fußläufige Verbindung geschaffen werden. Damit wird die Anbindung des Quartiers an den Saaleraum als eine wichtige Zielstellung aus den übergeordneten Konzepten verbessert. Darüber hinaus soll eine zweite fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung ausgebildet werden, um die Weingärten anzubinden.

Zur Prüfung der verkehrlichen Umsetzbarkeit der Planung wurde eine Prognose des zu erwartenden Gesamt-Verkehrsaufkommens nach Realisierung der Planung erstellt, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Grundlagen der Verkehrsprognose

Das Verkehrsgutachten {4} nutzt zur Ermittlung der Grundverkehrsbelastung (Kfz-Verkehr) im Untersuchungsraum ausschließlich Prognosewerte. Ältere Belastungszahlen aus zurückliegenden Verkehrserhebungen waren nach dem Ausbau des Böllberger Wegs und den hier erfolgten Netzveränderungen (z. B. durch die „Umbindung“ der Weingärten an den Knotenpunkt Ludwigstraße) nicht mehr gültig, und aufgrund der Baustellensituation im Stadtgebiet waren auch keine belastbaren Zählungen möglich. Auf die Bewertung der Bestandssituation anhand der Analysebelastung wird daher verzichtet.

Die zu verwendenden Prognosezahlen für das Jahr 2040 liegen aktuell für das Hauptstraßennetz der Stadt Halle (Saale) vor, was innerhalb des Untersuchungsraums den Böllberger Wegs, die Torstraße und die Max-Lademann-Straße betrifft. Hier gibt es Angaben zu den durchschnittlichen, täglichen Verkehrsbelastungen (DTV) und den für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit relevanten Spitzenstundenbelastungen (hier: Nachmittagsspitze zwischen

16:00 und 17:00 Uhr). Diese Daten liegen sowohl als Querschnitts- als auch als Knotenstrombelastungen vor. Da das hier genutzte Verkehrsdatenmodell der Stadt keine belastbaren Werte für das Nebenstraßennetz ausgibt, wurden für den Knotenpunkt Böllberger Weg/ Ludwigstraße/ Weingärten die abgestimmten Prognosezahlen für das Jahr 2025 aus dem Stadtbahnprogramm der HAVAG im Bereich des Böllberger Wegs verwendet. Diese wurden außerdem um den zusätzlichen Verkehr des in Umsetzung befindlichen Bauvorhabens „Freyberg Brauerei“ am nördlichen Ende der Weingärten ergänzt und anteilig auf die Prognosewerte 2040 des Böllberger Wegs angeglichen.

Die zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr.208 wurden nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (HSVG) ermittelt. Dabei wird grundsätzlich zwischen den Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ unterschieden.

Für die Ermittlung des induzierten Verkehrs durch die Wohnnutzung wurde ein Ansatz von einer Einwohnerin/ einem Einwohner je 36m² Wohnfläche gewählt. Dieser ergibt gegenüber dem nach HSVG ebenfalls möglichen Berechnungsansatz je Wohneinheit in der Regel eine höhere Zahl an EinwohnerInnen und stellt somit für die Prognose den ungünstigeren Fall dar. Aus einem Wert von max. 24.590 m² Wohnfläche (außer Einraumwohnungen, s. dazu unten) ergeben sich 683 Einwohnerinnen und Einwohner. Anhand der vorliegenden Objekt-Vorplanungen wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet 49 Einraumwohnungen für SeniorInnen oder Studierende entstehen, bei denen ein Wert von einer/ einem Bewohner oder Bewohnerin je Einheit gerechnet wird. Hier handelt es sich um sogenannte besondere Wohnformen.

Für die Wege der EinwohnerInnen des geplanten Wohn- und Geschäftsquartiers wird dann in der weiteren Berechnung mit 3,75 Wegen pro Tag ein Wert aus dem oberen Bereich der Parameterspannbreite aus den HSVG eingesetzt, da der Erstbezug von Neubauten oft durch junge Menschen, Berufstätige und Familien erfolgt, die viel unterwegs sind.

Aufgrund der zentralen Lage des Bauvorhabens und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV kann gemäß den HSVG von einem Modal Split mit 25% ÖV-Anteil (öffentlicher Verkehr) und 35% NMIV-Anteil (nichtmotorisiertem Verkehr) ausgegangen werden. Auf die den verbleibenden 40% an täglichen Wegen, die mit dem Kfz zurückgelegt werden, werden 10% für den externen Verkehr (mit Quelle/ Ziel außerhalb des Untersuchungsraums) abgeschlagen. Dafür sind 5% für Besucherverkehre und 0,1 Fahrten pro Einwohner für den Wirtschaftsverkehr aufzuschlagen. Der jeweilige Besetzungsgrad der Kraftfahrzeuge wird mit einem Mittelwert aus den HSVG von 1,25 gewählt.

Der durch die besonderen Wohnformen erzeugte Verkehr wird abweichend davon separat abgeschätzt. So wird bei den besonderen Wohnformen die Verkehrserzeugung stark von der tatsächlichen Nutzung abhängen. Beispielhaft im Sinne einer plausiblen Annahme werden daher sowohl Studierende (mit hoher Mobilität aber geringer Pkw-Nutzung) als auch Teilnehmende eines betreuten Wohnens (mit geringerer Mobilität aber höheren Besucherzahlen und größerer, „begleiteter“ Pkw-Nutzung) betrachtet und schließlich die höhere, induzierte Belastung in die weiteren Berechnungen übernommen.

Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch die gewerblich genutzten Flächen wird zwischen den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen „Büro“, „kleinflächiger Einzelhandel (Geschäfte)“ und „Gemeinbedarfseinrichtung (Seniorentagesstätte)“ unterschieden. Auch hier orientiert sich die Aufteilung an der vorliegenden Vorplanung.

Der Verkehr durch die Einzelhandelsflächen wird vorrangig von Kundenverkehr bestimmt. Über die Größe der Verkaufsflächen wird mit einem mittleren Wert aus der Parameterspannbreite die durchschnittliche, tägliche Kundenzahl ermittelt. Davon ausgehend, dass die vergleichsweise kleine Fläche für den Einzelhandel keinen wirklichen Kundenmagneten beherbergen wird (sondern eher für „Alltagsgeschäfte“, die in Verbindung mit einem anderen Wegzweck genutzt werden) wird der Anteil des Originärverkehrs durch KundInnen auf 50% reduziert. Die gewerblichen Nutzungen durch Büros sind gemäß dem Nutzungskonzept mit wenig Publikumsverkehr vorgesehen, so dass der zusätzliche Verkehr durch KundInnen/ BesucherInnen und Beschäftigte gleichermaßen bestimmt wird. Bei der Ermittlung der Beschäf-

tigtenzahlen über die geplanten Nutzflächen der Büros wird ein unterer Wert aus der Parameterspannbreite gewählt, da derzeit keine personalintensive Nutzung erwartet werden kann (wie etwa durch Einzug einer Behörde oder eines Großunternehmens). In Abhängigkeit der Beschäftigtenzahlen ergibt sich wiederum die zu erwartenden KundInnen-/ BesucherInnen-Zahlen mit einem niedrigen Parameter für publikumsarme Nutzungen.

Für eine Seniorentagesstätte werden ein Mittelwert an BesucherInnen und ein niedriger Wert für die Beschäftigtenzahlen einer Gemeinbedarfseinrichtung angenommen.

Im Ergebnis stehen die folgenden Werte:

Tab. 1: Verkehrsaufkommen aus Gewerbenutzungen

	KundInnen/ BesucherInnen/ Tag	Beschäftigte / Tag
Einzelhandel	158	4
Büro	265	176
Gemeinbedarf	196	17
Summe	619	197

Für alle gewerblichen Nutzungen sowie für KundInnen/ BesucherInnen und Beschäftigte wird aufgrund der zentralen Lage des Bauvorhabens und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ein Pkw- Nutzungsgrad von 0,5 angenommen. Dies gilt auch für den kleinflächigen Einzelhandel, da dieser mit der zugehörigen Wohnbebauung und seiner Lage angrenzend an Wohngebiete (Glauchau, Böllberg) einen sehr nähräumigen Einzugsbereich und viele nichtmotorisierte Kunden haben wird.

Die Pkw-Besetzungsgrade werden mit 1,1 (Standardwert für Gewerbe) und 1,2 (wegen der immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen sehr geringer Parameter) angesetzt.

Mitnahme- und Verbundeffekte werden wie zuvor beschrieben nur für den Fahrtzweck „Einkaufen“ berücksichtigt. Für die Kunden der geplanten Büros und für die Gemeinbedarfseinrichtung werden keine Mitnahme- oder Verbundeffekte angenommen.

Bei der Ermittlung des Wirtschaftsverkehrs wird zwischen den Fahrten der Beschäftigten in Ausübung ihrer Tätigkeit und dem von außen eingetragenen Wirtschaftsverkehr (z. B. Ver- und Entsorgung) unterschieden. Die Beschäftigtenfahrten werden für den Einzelhandel mit geringen Parametern belegt, während für die gewerblichen Tätigkeiten der geplanten Büros höhere Werte angesetzt werden.

Für das Car-Sharing wird angenommen, dass ein Fahrzeug bis zu fünf Privat-Pkw ersetzen kann. Für diese durch 4 Car-Sharing-Stellplätze anzusetzenden fiktiven 20 Pkw werden jeweils zwei Wege pro Tag angenommen (z.B. zur Arbeit und zurück oder zum Einkaufen und zurück). Damit ergeben sich 40 Fahrten im Car-Sharing (jeweils 20 Quell- und 20 Zielfahrten). Für die zwei Taxistellplätze wird vereinfacht der gleiche Ansatz gewählt, so dass hier noch 10 Quell- und 10 Zielfahrten dazu kommen.

Die in den bewertungsrelevanten Spitzenstunden morgens und nachmittags zu berücksichtigenden Anteile am jeweiligen Quell- und Zielverkehr werden gemäß Punkt 7.3 der HSVG aus den tabellierten Werten der Tagesganglinien für die einzelnen Fahrtzwecke entnommen.

Im Ergebnis steht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) aus dem Plangebiet von 2.124 Fahrzeugen/ Tag.

Gegenüber früheren Planungsabsichten, die eine höhere Dichte (Geschossfläche) und auch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorsahen, ist die prognostizierte DTV von 4.290 um 2.166 zurückgegangen, was im Wesentlichen auf den Wegfall des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zurückzuführen ist.

6.4. Planungsalternativen

6.4.1. Gesamtstädtisch

Der Bebauungsplan folgt dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwick-

lung erfolgen soll. Es wird eine innerstädtische, bereits baulich überprägte Fläche wieder nutzbar gemacht. Insoweit bestehen zu der Planung einer baulichen Nutzung keine grundlegenden Alternativen auf gesamtstädtischer Ebene.

6.4.2. Innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet waren ursprünglich gewerblich-industrielle Nutzungen vorhanden. Nach Aufgabe dieser Nutzungen bestanden und bestehen erhebliche Hindernisse aus dem Immissionsschutzrecht bezüglich einer Festsetzung als Gewerbegebiet und einer Wiederansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen mehr als nur unwesentlich stören. Daher wurde ein solcher Planungsansatz bereits in den 2000er Jahren als ungeeignet verworfen.

Als Alternative wurde die Entwicklung des Sportzentrums über lange Jahre verfolgt und hat sich letztlich als wirtschaftlich nicht umsetzbar erwiesen. Der Planungsansatz kommt für die weitere Entwicklung nicht mehr in Betracht.

Eine generelle Festsetzung als Parkanlage oder sonstige Grünanlage scheidet aus. Das Plangebiet ist überwiegend erschlossenes Bauland und bedarf aufgrund des Gebots der Innenentwicklung aus § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB der baulichen Nachnutzung, soweit nicht vorhandene Grünflächen überplant werden.

Dafür verbleibt aufgrund des Ausscheidens anderer grundsätzlicher Festsetzungsalternativen die Möglichkeit, Baugebiete zur gemischten Nutzung durch Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, bzw. im rückwärtigen Bereich auch als Wohngebiet festzusetzen.

Die Planung ist ferner am Bedarf nach innerstädtischem Wohnraum orientiert, der den Bedarf an Gewerbeflächen übersteigt.

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) ist somit nicht geeignet, da sie eine nahezu gleichwertige Nutzungsverteilung aus Wohnen und Gewerbe erfordern würde. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) lässt hingegen eine überwiegende Wohnnutzung im Rahmen der gemischten Nutzung zu.

Zur Gewährleistung eines städtebaulichen Schallschutzkonzeptes ist es insbesondere erforderlich, am Böllberger Weg als der Hauptschallquelle eine überwiegend geschlossene Bauflucht zu errichten und die Gebäudehöhe so festzulegen, dass in Richtung Saale eine Schallabschirmung bewirkt wird. Hierbei werden auch ggfs. auftretende Mehrfachreflexionen des Schalls aufgrund der sich gegenüberliegenden, geschlossenen Baufluchten betrachtet.

Aufgrund des angestrebten urbanen Charakters im Plangebiet erfolgt bezüglich der Dichte und Struktur der geplanten Bebauung die Anwendung der Elemente gründerzeitlicher Stadtstrukturen (mehrgeschossiger Blockrand, geschlossene Raumkanten). Auch zu der Gebäudestellung der rückwärtigen Baukörper sind grundlegende Alternativen mit der gleichen städtebaulichen Wirkung nicht gegeben. So ist es für den rückwärtigen Quartiersabschnitt das Ziel der Quartiersentwicklung, eine geschlossene Front auch zur Hafenbahntrasse zu erstellen. Damit lassen sich für den entstehenden Innenhof Sport- und Freizeitlärmimmissionen wirksam abschirmen, sodass hier eine ruhige Wohnlage am Innenhof entstehen kann.

Es ist eine weitgehende Freihaltung des westlichen Teilbereiches im Plangebiet von Gebäuden aufgrund der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen der Planung erforderlich und bleibt somit ebenfalls ohne grundlegende Planungsalternativen.

7. Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 9 BauGB und § 1 BauNVO)

Die geplanten Nutzungen in der ersten Bautiefe lassen sich innerhalb eines Urbanen Gebietes (MU) verwirklichen, daher ist die Festsetzung dieses Gebietstyps in diesem Teil des Plangebietes beabsichtigt. Das Urbane Gebiet (§ 6a BauNVO) dient dem Wohnen sowie der

Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da die Nutzungsmischung im MU-Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss, ist ein Überwiegen der Wohnnutzung zulässig und entspricht dem angestrebten Gebietscharakter.

Es entsteht eine insgesamt kleinteilige und kleinräumige Nutzungsmischung, wie sie für Urbane Gebiete, auch im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, angestrebt wird.

Zwischen den beiden MU-Teilgebieten MU1 und MU2, die lediglich durch die Nebenstraße Weingärten voneinander getrennt sind, besteht ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang.

Durch die größere Entfernung vom Böllberger Weg und die zu erwartende Schallabschirmung durch Bebauung entsteht in der zweiten, rückwärtigen Bautiefe am Böllberger Weg ein Bereich, der sich für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) eignet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und haben einen höheren Immissionsschutzanspruch als Urbane Gebiete.

Für den vorhandenen Biergarten an der Hafenbahntrasse erfolgen bestandssichernde Festsetzungen durch die Ausweisung eines Sondergebiets.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden dem topographischen Bestand entsprechend festgesetzt. Für den endgültig ausgebauten Böllberger Weg einschließlich der Zuwegung zur Hafenbahntrasse besteht kein Festsetzungserfordernis. Diese sind daher nicht in das Plangebiet einbezogen.

Der gesetzlich geschützte Auwaldbiotopbereich westlich der Hafenbahntrasse wird als private Grünfläche festgesetzt, weitere Uferbereiche werden zur Erhaltung und Entwicklung der Vegetation bestimmt.

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Teilbereich des Plangebiets in der „zweiten Reihe“ jenseits des Böllberger Wegs ist vorwiegend für die Wohnnutzung vorgesehen. Daher ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet die geeignete Gebietskategorie.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Außerdem sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Auch für freie Berufe nach § 13 BauNVO, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich. Die Zulässigkeit wird im Hinblick auf die vorstehend genannten Anlagen durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, da diese Nutzungsarten auch nachträglich in der Regel problemlos in eine Wohnnutzung eingefügt werden können.

Um dieses Ziel zusätzlich zu stützen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 1.1:

„Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.“

Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel, der Schaffung einer hochwertigen

Wohnsituation, entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten sind bezüglich des Sportlärms der benachbarten Tennisplätze und des Beach-Volleyballplatzes Überschreitungen des Richtwerts für WA-Gebiete (55 dB(A) außerhalb der morgendlichen Ruhezeit) von bis zu 2 dB(A) gegeben, was für die Wohnbebauung eine zumutbare Vorbelastung durch den Sportanlagenlärm darstellt. Werden die in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte von 60 dB(A) nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (BVerwG, Urteil vom 23.09.1999; 4 C 6/98).

In der Abwägung wird aus den vorgenannten Gründen trotz der geringfügigen Richtwertüberschreitungen der Ausweisung als Wohngebiet der Vorrang gegenüber einer Ausweisung als Urbanes Gebiet oder Mischgebiet gegeben, die einen höheren und sich städtebaulich weniger gut in die Umgebung einfügenden Anteil gewerblicher Nutzungen erfordern würde.

Die gewerblichen Immissionen des Biergartens erreichen maximal 51,1 dB(A) am Tag. Der Nachtzeitraum ist nicht relevant, weil keine Nutzungszeiten genehmigt sind. Der Richtwert nach TA Lärm von 55 dB(A) ist sicher unterschritten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird die Ausweisung des WA auf solche Bereiche beschränkt, in denen tagsüber die Beurteilungspegel den Orientierungswert zur DIN 18005 von 55 dB(A) bei freier Schallausbreitung um bis zu 6 dB(A) überschreiten und somit Beurteilungspegel von 61 dB(A) als ungünstigsten Fall erwarten lassen. Der Bebauungsplan setzt daher passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung günstiger Innenraumpegel in den Wohnungen fest. Durch die Stellung der Baukörper entstehen vom Böllberger Weg abgewandte Fassaden bzw. abgeschirmte Innenhöfe, in denen um ca. 10 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum lassen sich die Auswirkungen für die Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen so beschränken, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Urbanes Gebiet (MU)

Entsprechend der oben dargestellten Grundkonzeption erfolgt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 mit dem Ziel, im Plangebiet eine kleinteilige, urbane Nutzungsmischung zu etablieren, bei der die Wohnnutzung im Sinne des Wohnens am Fluss auch in dem vorderen Teil des Plangebiets am Böllberger Weg bereits überwiegen soll.

Für das Urbane Gebiet werden die folgenden näheren Bestimmungen gemäß § 6a BauNVO getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1:

*„Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2, in Gebäuden die Geschossflächen innerhalb der mit der Signatur **////** schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind:*

- im Teilgebiet MU1: in einer Größe von mindestens 240 m²,
- im Teilgebiet MU2:
 - mit der Bezeichnung „A“ in einer Größe von mindestens 530 m²,
 - mit der Bezeichnung „B“ in einer Größe von mindestens 540 m²,
 - mit der Bezeichnung „C“ in einer Größe von mindestens 6.300 m².“

Die Festsetzung dient dazu, die Ansiedlung eines für die Durchmischung der Nutzungen erforderlichen Anteils der gewerblichen Nutzungen zu erzielen. In anwendungsorientierter Auslegung der Rechtsgrundlage wird hierbei davon ausgegangen, dass in den in § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO ausschließlich benannten gewerblichen Nutzungen die sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, z. B. auch für gesundheitliche Zwecke

mit einbezogen sind (vgl. *Fickert/ Fieseler; BauNVO, 13. Auflage, § 6a, Randnummer 32*). Die Mindestflächen für die Nicht-Wohnnutzungen sind konkret in Gebäuden unmittelbar am Böllberger Weg vorgesehen, wo aufgrund der publikumswirksamen Lage an der belebten Hauptstraße mit der Straßenbahnhaltestelle günstige Entwicklungsbedingungen für diese Nutzungen zu erwarten sind. Zugleich findet die Wohnnutzung aufgrund der Lärmbelastung hier ungünstigere Bedingungen als im rückwärtigen Grundstücksteil. Dies gilt insbesondere für die direkt an der Straße gelegenen Erdgeschosse (s. dazu auch Punkt Nr. 1.2.3). Eine Gleichverteilung der gewerblichen und anderen Nicht-Wohnnutzungen auf alle Gebäude im Urbanen Gebiet ist gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO nicht erforderlich (*Fickert/ Fieseler; BauNVO, 13. Auflage, § 6a, Randnummer 12*) und wäre für die Entwicklung des hier geplanten Gebiets zudem nachteilig. Die Freiflächenanteile im Teilgebiet MU1 sowie in den beiden als Haus N2 und N3 bezeichneten Baublöcken im MU2 müssen als Beitrag zur Wohnqualität nahezu vollständig der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Der typische Flächenbedarf höherer Gewerbeflächenanteile durch Lagerflächen, Standorte für Abfallbehälter etc. im Innenhof stünde der Wohnqualität hier entgegen.

In dem südlichen Block aus den Häusern S1 und S2 ist der Innenhof für die Wohnnutzung, der hier zum Allgemeinen Wohngebiet gehört, deutlich größer und eine größere gewerblich genutzte Geschossfläche am Böllberger Weg kann verträglich eingeordnet werden.

Gemäß der Festsetzung wird bei einer Gesamtbetrachtung des MU1 und MU2, die aufgrund des engen räumlich-funktionalen Zusammenhanges planerisch begründet ist (s. oben unter Punkt 7.1.) ein Mindestanteil der gewerblichen und sonstigen Nicht-Wohnnutzungen an der gesamten Geschossfläche gesichert.

Aufgrund der prägenden Wirkung, die die geplanten gewerblichen Nutzungen, zu denen auch der Handel gehört, durch ihre öffentlichkeitswirksame Lage am Böllberger Weg entfalten, reicht im vorliegenden Planungsfall bereits dieser Flächenanteil von mindestens 20 % der gewerblichen Nutzungen im Mittel zur Sicherung des Gebietscharakters mit einer Prägung durch Nutzungsmischung aus. Unter die Anlagen für gesundheitliche Zwecke können hier insbesondere auch größere Arztpraxen/ Praxisgemeinschaften fallen, die dem Kriterium des § 13 BauNVO der Räume für freie Berufe nicht entsprechen, weil die Ausübung des freien Berufs hierbei nicht mit der Wohnfunktion einhergeht.

Der Mindestanteil der Nicht-Wohnnutzungen wird zusätzlich planerisch dadurch gesichert, dass an den geeigneten Stellen am Böllberger Weg die Wohnnutzung in bestimmten Geschossebenen oder Teilen von Geschossebenen ausgeschlossen ist (s. dazu Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3).

Textliche Festsetzung Nr. 1.2.2:

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- *nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten,*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.“

Vergnügungsstätten mit überörtlichem Einzugsbereich sind gemäß § 6a BauNVO in MU-Gebieten unzulässig. Auch die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Tankstellen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenverbrauch aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden soll. Das Planungsziel, einutzungsgemischtes Stadtquartier zu entwickeln und damit insgesamt dem Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, könnte nicht im städtebaulich erwünschten Umfang realisiert werden. Gestaltungselemente, die für Vergnügungsstätten typisch sind, wie zum Beispiel aggressive Beschriftung und verdunkelte Verglasung stehen der Standortqualität des Plangebietes entgegen. Zudem soll einer Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust, der im

Umfeld oftmals mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergeht, entgegengewirkt bzw. generell vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3:

„Gemäß 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 die Wohnnutzung innerhalb der mit der Signatur **////** schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss nicht zulässig ist.“

Wie bereits zu der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 ausgeführt wurde, ist es für die Wahrung des Gebietscharakters des MU in qualitativer Hinsicht erforderlich, dass das Gebiet am Böllberger Weg durch Handel, Gewerbe und Dienstleistungen besiedelt wird. Um dieses Ziel zu stützen, wird die Wohnnutzung hier in Teilen ausgeschlossen.

Im Urbanen Gebiet wird des Weiteren die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt. Dies geschieht durch die

Textliche Festsetzung Nr. 1.2.4:

„Gemäß § 1 Abs. 7, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der untenstehenden Halleschen Sortimentsliste sind nur in Form von Läden und Ladengeschäften, die der Versorgung des Gebietes dienen, und nur innerhalb der mit der Signatur **////** schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig. Sie sind ansonsten nicht zulässig.
- b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb der mit der Signatur **////** schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig und ansonsten nicht zulässig.

Hallesche Sortimentsliste (Stand 2020)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
- Bastelzubehör, Künstlerartikel - Bekleidung - Bücher - Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine) - Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte) - Glas/ Porzellan/ Keramik - Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle - Haushaltswaren - Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gardinen) - Hörgeräte - Kinderwagen - Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen - Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme - Musikinstrumente und Zubehör - Optik, Augenoptik - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	- Back- und Fleischwaren - Drogeriewaren - Getränke - Nahrungs- und Genussmittel - Pharmazeutische Artikel, Reformwaren - Schnittblumen - Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/ Blumentöpfe oder Vasen (Indoor) - Zeitungen/ Zeitschriften	- Angler- und Jagdartikel - Baumarktsortimente - Bettwaren/ Matratzen - Boote und Zubehör - Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) - Erotikartikel - Fahrräder und Zubehör - Gartenartikel und -geräte - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel - Möbel - Pflanzen/ Samen (Beet- und Gartenpflanzen) - Rollläden/ Markisen - Sportgroßgeräte - Teppiche (Einzelware) - Zoologische Artikel, lebende Tiere

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
• <i>Parfümerie- und Kosmetikartikel</i> • <i>Sammlerbriefmarken und -münzen</i> • <i>Sanitätsbedarf</i> • <i>Schuhe</i> • <i>Spielwaren</i> • <i>Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)</i> • <i>Sportbekleidung</i> • <i>Sportschuhe</i> • <i>Uhren/ Schmuck</i> • <i>Neue Medien/ Unterhaltungselektronik</i> • <i>Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer)</i>		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant“

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird räumlich auf die Straßenfront zum Böllberger Weg beschränkt, weil diese Betriebe im Allgemeinen einen Kundenverkehr aufweisen, der die Wohnruhe im rückwärtigen Bereich des Plangebiets erheblich beeinträchtigen kann. Dies gilt für den Verkehr mit Kraftfahrzeugen ebenso wie für das Aufkommen an Fußgängerinnen und Fußgängern.

Bei Festsetzungen von Baugebieten, insbesondere von Mischgebieten, urbanen Gebieten und Gewerbegebieten, ist zu prüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben oder zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gegebenenfalls eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss. Hierzu bedarf es entsprechender städtebaulicher Gründe.

So können bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmte Arten an sich zulässiger Nutzungen und baulicher Anlagen ausgeschlossen beziehungsweise eingeschränkt werden.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier bezüglich einer Einschränkung der zulässigen Betriebsformen für Einzelhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, vor. Laut den Zielen zur Nahversorgung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle (Saale) (2020) sind die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und vor Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen oder auch Erweiterungen von Betrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche entstehen könnten, zu schützen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich bereits ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche knapp unter 800 m². Ein großflächiger Vollversorger und ein weiterer Discountmarkt bis 800 m² befinden sich in 300 m bzw. 600 m Entfernung. Würden sich weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche im Plangebiet ansiedeln, wäre sowohl eine Schwächung des innerstädtischen Versorgungszentrums Altstadt als auch der Nahversorgungszentren Beesener Straße und Diesterwegstraße zu erwarten oder mindestens nicht sicher auszuschließen.

Der Ausschluss eventuell unverträglicher Neuansiedlungen in innerstädtischen Lagen außerhalb der Zentren mit dem Ziel, die Attraktivität der Zentren zu steigern oder zu erhalten, ist hier ein legitimes Mittel der Bauleitplanung (BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004; 4 BN 33.04).

Läden und Ladengeschäfte, die der Versorgung des Gebietes dienen, lassen ihrem Einzugsbereich und ihrer Größe nach (hier werden nach der einschlägigen Literatur i. d. R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche in Ansatz gebracht) die vorgenannten potentiell zentrenschädlichen Wirkungen nicht befürchten. Sie werden daher zugelassen.

Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, die auf die Verkaufsfläche von Handelsbetrieben abstellen, sind jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Anlagentypen zu treffend gekennzeichnet werden. Dies lässt sich anhand der Literatur (hierzu beispielhaft Fickert/ Fieseler; BauNVO, 13. Aufl., § 1 RN 128.1, § 4 RN 5.2 und § 6 RN5) für die hier vorliegende Planungssituation nicht hinreichend begründen. Daher wird lediglich auf den Anlagentyp der Läden und Ladengeschäfte, die der Versorgung des Gebietes dienen abgestellt.

Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe können im Urbanen Gebiet bis 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, da von ihnen regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Zentren ausgehen dürften.

Sondergebiet (SO) Außengastronomie

Im Bereich des heutigen Biergartens und des Volleyballplatzes werden der weitere Betrieb des Biergartens und des Beach-Volleyballplatzes durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ermöglicht. Die Zweckbestimmung ist wie folgt definiert:

Textliche Festsetzung Nr. 1.3:

„Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Außengastronomie“ dient der Unterbringung von Anlagen der Außengastronomie. Zulässig sind Schank- und Speisegaststätten der Außengastronomie mit dazugehörigen Nebenanlagen wie Lager, Schankstand und sanitäre Einrichtungen, sowie ein Beach-Volleyballplatz. Die vorgenannten Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Da keine anderen als gastronomische Nutzungen in dem Bereich, der gemäß Flächennutzungsplan als Grünfläche für Erholungsfunktionen dargestellt ist, zugelassen werden sollen, kommt für die planungsrechtliche Steuerung nur die Festsetzung als Sondergebiet in Betracht. Die Gastronomie soll als Teil der Naherholungsnutzung an der Hafenbahntrasse erhalten bleiben.

Die südlich angrenzenden Tennisplätze und der vorhandene Beach-Volleyballplatz können im Zuge der Errichtung einer Wohnbebauung weiter betrieben werden, weil dies keine unverträgliche Überschreitung der Richtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung an der geplanten Wohnbebauung zur Folge hat. Der Richtwert von 55 dB(A) ist im Beurteilungszeitraum von 20 bis 22 Uhr mit 57 dB(A) um maximal 2 dB(A) überschritten, was für die Wohnbebauung eine zumutbare Vorbelastung durch den Sportanlagenlärm darstellt. Zur Beantwortung der Frage, welches Maß an Lärmimmissionen im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzumutbar ist, ist von Bedeutung, dass die Wohnbebauung nach den Sportanlagen entstehen wird und an diese heranrückt. In diesem Fall kann sich die Lärmvorbelastung des Wohnbaugrundstücks schutzmindernd dahin auswirken, dass nicht die Richtwerte des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Werden die in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte von 60 dB(A) nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (BVerwG, Urteil vom 23.09.1999; 4 C 6/98).

7.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) qualifiziert festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine Bebauung mit den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien. Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig.

Innerhalb des Urbanen Gebiets wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für den Gebietstyp gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht eine dem Baugebietstyp entsprechende bauliche Verdichtung und dient somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Eine GRZ von 0,8 wird für das Sondergebiet SO festgesetzt. Auch dies entspricht dem Orientierungswert für den Gebietstyp gemäß § 17 BauNVO und ist mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden begründet. Die umgebenden Bereiche sind hier als Grünflächen festgesetzt, die Möglichkeit der baulichen Nutzung für die Gastronomie und den Sport wird auf eine zulässige Fläche von rund 840 m² begrenzt.

Für die Stellplätze in Tiefgaragen im MU ist eine Überschreitung der GRZ erforderlich, da die notwendigen Stellplätze sonst ggfs. nicht hergestellt werden könnten. Hierbei ist jeweils eine Überschreitung von 0,1 für Stellplätze und Tiefgaragen allgemein von 0,1; sowie von 0,05 durch Tiefgaragen mit begrünter Oberfläche zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Tiefgaragen um 0,1, sowie in allen Baugebieten durch Flächen von Tiefgaragen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 begrünt sind, um weitere 0,05 überschritten werden darf.“

Damit wird die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen, wie sie der städtebauliche Entwurf vorsieht und aufgrund seiner Nutzungsdichte auch erfordert, planungsrechtlich ermöglicht.

Ein Versiegelungsgrad von bis zu 1,0 ist im angrenzenden Bestand (Böllberger Weg 21-23) vorhanden, insofern führt die Planung nicht zu einem Maß der Versiegelung, das der Eigenart der Umgebung widerspricht. Sie führt auch nicht zu einem höheren Maß an Versiegelung, als es heute zulässig ist, denn die Fläche des MU ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 für die Bebauung, sowie ansonsten fast vollständig für Parkplätze vorgesehen, womit ebenfalls ein Versiegelungsgrad von ca. 0,95 einhergeht.

Für die Festsetzung ist es ferner abwägungserheblich, dass das MU bereits in seinem heutigen Zustand keine schützenswerten Böden aufweist. Die Festsetzung führt deshalb nicht zu unverhältnismäßig starken Eingriffen in das Schutzgut Boden.

Es erscheint auch nicht angemessen, die Stellplätze für das Teilgebiet anteilig an anderer Stelle als im Baugebiet anzuordnen, da dies die Benutzungsqualität und damit auch die Akzeptanz der Tiefgaragenstellplätze mindern würde.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden zur städtebaulichen Steuerung der Baustruktur gemäß § 18 BauNVO als konkrete Begrenzung, die unabhängig von Geschosshöhen wirksam ist, in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenstaffelung folgt dem städtebaulichen Konzept (vgl. Punkt 6.1. der Begründung). Die Höhen werden überwiegend als Höchstmaße festgesetzt, die somit jeweils für den höchsten Punkt der Gebäude gelten. Zur Begründung der Gebäudehöhen im Verhältnis zum umgebenden Bestand gelten die Ausführungen unter Punkt 5.2. und 6.1. dieser Begründung. Die Höhen liegen bei 15-16 m über der Straßenoberkante des Böllberger Weges für die

Vollgeschosse und 19-20 m für die Dachoberkante der zurückgestaffelten obersten Geschossebene

Zur Saale hin ist die Bebauung um ein Geschoss niedriger als am Böllberger Weg, da die Staffelgeschosse entfallen. Da die Gebäudehöhen dem Geländeverlauf folgen, sind die Gebäudehöhen hier insgesamt ca. 5 - 6 m niedriger als am Böllberger Weg.

Für die straßenbegleitende Randbebauung am Böllberger Weg wird die Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Mindesthöhen ist hier erforderlich, weil dadurch die notwendige schallabschirmende Wirkung der vorderen, straßenseitigen Bebauung für den rückwärtigen, überwiegend für die Wohnnutzung vorgesehenen Bereich gesichert wird.

Aufgrund der Festsetzung des angrenzenden, alten Teilstücks der Straße Weingärten als private Verkehrsfläche wird diese entwidmet werden. Zur Sicherung der Abstandsflächen, die auf dieser Verkehrsfläche liegen, müssen dann Baulasten eingetragen werden.

Erforderliche Ausnahmen bezüglich der Höchstmaße sind wie folgt bestimmt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

„Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB darf das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowie durch haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Ähnliches um bis zu 2 m überschritten werden.“

Die Zulassung der Ausnahmen soll insbesondere nachträgliche Änderungen von Solaranlageanlagen nach dem Stand der Technik erleichtern, deren Maßverhältnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sein können. Die Ausnahmen gelten ansonsten nur für solche Bauteile und Anlagen, die aufgrund ihrer geringen Größe und dem im Allgemeinen schlanken Profil nicht von großem Einfluss auf das städtebaulich wirksame Erscheinungsbild der Gebäude sind.

Bei begrünten Dächern ist die Vegetation nicht Bestandteil des Gebäudes im Sinne der Festsetzungen, da sie nicht aus Baustoffen hergestellt ist, sondern durch organisches Wachstum entsteht. Die Vegetation darf daher über die festgesetzten Höhen hinausragen.

Geschosszahlen

Die Geschosszahlen (Zahl der Vollgeschosse) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend zur Verdeutlichung der Gebäudestaffelung festgesetzt. Die vorgesehene Geschossigkeit orientiert sich jeweils an der Höhenentwicklung des Bestandes im Umfeld. Im Plangebiet werden somit jeweils in allen Baufeldern 5 ab dem Erdgeschoss aufgehende Vollgeschosse zugelassen. Im Urbanen Gebiet am Böllberger Weg kommt jeweils ein sechstes, gemäß den festgesetzten Baugrenzen allseits zurückgestaffeltes Geschoss hinzu.

Geschossflächenzahl

Ergänzend zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Urbanen Gebiet gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO entsprechend dem Orientierungswert für den Gebietstyp mit 3,0 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird dem Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Schaffung einer Baustruktur mit urbaner Dichte entsprochen.

Stellplätze in sonst anders genutzten Geschossen

Vollgeschosse sind nach der Definition aus § 87 Abs. 2 BauO LSA vorhanden, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen und auf mindestens 2/3 ihrer Grundfläche die lichte Höhe mindestens 2,30 m beträgt. Demnach ist aufgrund der Lage am Hang das Untergeschoss im MU1, sowie im WA, im südlichen Abschnitt das 1. Untergeschoss als Vollgeschoss zu zählen. Dies wird jeweils bei der Angabe der Geschossezahlen berücksichtigt.

Um die Stellplätze für die mit urbaner Dichte geplante Bebauung städtebaulich verträglich unterbringen zu können, müssen diese mit wenigen Ausnahmen innerhalb der Gebäude im Untergeschoss angeordnet werden. Wenn die Stellplätze auf dieser Geschossebene in die Geschossfläche einzurechnen wären, würde dies wiederum die Herstellung der Stellplätze auf der Untergeschossebene im MU1 und WA Süd baurechtlich erschweren. Bei ebenem Gelände bestünde die Problematik nicht, das Untergeschoss wäre dann unterhalb der Geländeoberfläche kein Vollgeschoss. Um eine planungsrechtliche Lösung zu schaffen, wird die folgende textliche Festsetzung Nr. 2.3 getroffen:

„Gemäß § 21a Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.“

Erhöhung der zulässigen Geschossflächen um die Flächen von Tiefgaragen

Die Ausführung von Tiefgaragen wird per Festsetzung zur Erhöhung der zulässigen Geschossfläche durch die Flächen von Tiefgaragen gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO begünstigt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.4:

„Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, höchstens jedoch bis zu einer Geschossflächenzahl einschließlich der Erhöhung von 1,6 im Allgemeinen Wohngebiet sowie von 3,3 im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2.“

Mit der Anrechnung der Tiefgaragenfläche wird für die Bauherren ein Anreiz geschaffen, zusätzlichen Wohnraum zu errichten. Diese höhere Dichte wird gerade auch dadurch städtebaulich verträglich, dass verhältnismäßig wenige oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken liegen müssen. Die städtebaulichen Gründe für die Verdichtung ergeben sich aus der Zielsetzung der Stadt Halle (Saale) zur Schaffung attraktiven Wohnraums.

Die Bezugnahme auf die festgesetzte Geländeoberfläche wird unter Nr. 7.7 dieser Begründung erläutert.

Mit der Begrenzung auf ein Maß von 1,6 im WA und 3,3 im MU wird jeweils bezogen auf die Eigenart der näheren Umgebung unzuträglichen Dichten vorgebeugt. Am Böllberger Weg sind im Bestand (Nr. 21-23) Geschossflächenzahlen von 3,4 – 3,7 vorhanden. Diese werden unterschritten.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Eigenart der Umgebung, die durch eine ähnlich verdichtete Bebauung geprägt ist, sowie durch seine Lagegunst mit einer guten Anbindung an den ÖPNV und die zugleich in direkter Nähe gelegenen Naherholungsräume an der Saale in besonderer Weise für eine verdichtete Wohnbebauung. Derzeit noch bestehende Defizite bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden im Umfeld des Plangebietes durch den Beitrag der Investorin zum Neubau des Spielplatzes Pulverweiden behoben.

Die Bebauung hält die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO LSA allseitig ein. Daraus lässt sich bereits herleiten, dass gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewahrt sind, denn dies ist der wesentliche Zweck der Anforderungen an die Mindesttiefe der Abstandsflächen.

7.2.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht am Böllberger Weg Baukörperlängen von bis zu 68,8 m vor. Dies ist mit der Typologie der umgebenden Bebauung verträglich, die straßenseitig geschlossene Baublöcke bzw. Zeilen an den Weingärten aufweist. Eine geschlossene (Grenz-) Bebauung wird jedoch nicht entstehen, da die Gebäude allseits mit Abstandsflächen errichtet werden. Aufgrund der Längenausdehnung von mehr als 50 m bei gleichzeitiger Herstellung von Abstandsflächen handelt es sich hier weder um eine offene, noch um eine geschlossene Bauweise. Die abweichende Bauweise „a“ wird deshalb wie folgt festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 3.1:

„Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, dass die Länge der Gebäude höchstens 70 Meter betragen darf. Im Übrigen gelten die Regelungen für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch für die abweichende Bauweise.“

7.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, mit Baugrenzen festgesetzt.

Dabei wird im MU1 zwischen den Baugrenzen, die für die Sockel- bzw. Untergeschosse vorgesehen sind, den Baugrenzen für die oberhalb des Straßenniveaus des Böllberger Weges aufgehenden, städtebaulich prägenden Baukörper, und den Baugrenzen des obersten, zurückgestaffelten Geschosses differenziert.

Im MU2 wird zwischen den Baugrenzen für die oberhalb des Straßenniveaus des Böllberger Weges aufgehenden, städtebaulich prägenden Baukörper, und den Baugrenzen des obersten, zurückgestaffelten Geschosses unterschieden. Ein Sockelgeschoss wie im MU1 gibt es hier nicht.

Die differenzierende Festsetzung der Baugrenzen ist hier erforderlich, um eine städtebauliche Steuerung der Bebauung zu erzielen.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,6 m zulässig. Dieses Maß ermöglicht die Anlage barrierefreier Balkone, auch Rettungsbalkone, außerhalb der Baugrenze:

Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

„Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,6 m zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen zum Böllberger Weg und zur Straße Weingärten. Hier sind die vorgenannten Überschreitungen der Baugrenzen nicht zulässig.“

Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht generell als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihre Errichtung bis zu 3 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen, da Terrassen in den Vorgärten städtebaulich nicht beabsichtigt sind:

Textliche Festsetzung Nr. 3.3:

„Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen. Hier sind die vorgenannten Überschreitungen der Baugrenzen nicht zulässig.“

7.2.6. Begründung weiterer Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Stellplätze

Zur Unterbringung der Stellplätze wird folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 4.1:

„Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass:

- a) oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig sind;*
- b) oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen innerhalb des Urbanen Gebiets, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 zulässig sind, sofern Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht entgegenstehen;*
- c) oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sofern sie die in der Planzeichnung festgesetzte Zulässigkeitsgrenze nicht überschreiten und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht entgegenstehen.“*

Ein wesentlicher Aspekt des Bebauungskonzepts liegt in dem angestrebten Charakter eines urban bebauten Quartiers mit einem vielfältigen und möglichst großen Nutzungsangebot, das andererseits auch durchgrünt ist. Die Errichtung oberirdischer Garagen stünde diesem städtebaulichen Ziel entgegen und ist zudem in dem konkreten Vorhabenkonzept nicht vorgesehen. Es ist daher innerhalb des Plangelungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig, oberirdische Garagen und Carports zu errichten.

Stellplätze und Tiefgaragen dürfen zum Schutz des Uferbereichs westlich einer Linie, die der Bauflucht zum Saaleufer folgt, nicht errichtet werden. Es erfolgt eine linienhafte Festsetzung der Zulässigkeitsgrenze auf der Westseite der geplanten Bebauung und keine Flächenfestsetzung für Tiefgaragen. Dies ist damit begründet, dass die Flächenfestsetzung aufgrund der Vielzahl anderer Planeinträge die Lesbarkeit des Plans und die eindeutige Erkennbarkeit anderer Festsetzungen wesentlich erschweren würde.

Im Urbanen Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Einzelbaumpflanzungen am Böllberger Weg festgesetzt. Diese Pflanzstandorte sollen Bodenanschluss haben und dürfen daher nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden.

An der Hafenbahntrasse ist im WA eine Fläche für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB festgesetzt. Diese Anpflanzungen von Stauden und Strauchgehölzen sollen Bodenanschluss haben und daher nicht unterbaut werden. Die Fläche für Tiefgaragen innerhalb des WA umfasst somit die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich des Saale-Uferbereichs bis zu den Baugrenzen, mit Ausnahme der vorgenannten Fläche zum Anpflanzen.

b) Nebenanlagen

Der nicht durch die Hauptgebäude genutzte Grundstücksbereich soll von Gebäuden und Einbauten überwiegend freigehalten werden, eine gärtnerische Gestaltung und der Schutz sowie die weitere naturnahe Entwicklung des Saaleufers sind Ziele des Bebauungsplanes.

Um dies zu gewährleisten, wird Folgendes bestimmt:

Textliche Festsetzung Nr. 4.2:

„Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.“

Die Festsetzung erfasst das SO-Gebiet nicht, da hier keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Nebengebäude der Außengastronomie sollen hier deshalb auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

7.2.7. Begründung weiterer Festsetzungen: Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Süden des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Fläche festgesetzt, in der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hier sollen auf der mit 1.911 m² festgesetzten Grundfläche ca. 60 förderfähige Wohnungen entstehen. Der Anteil an preisgebundenem Wohnraum entspricht damit 20 Prozent der neu entstehenden Wohnungen. Die Festsetzung wird getroffen, um die soziale Durchmischung in dem neuen Wohnquartier zu fördern und preisgedämpften Wohnraum zu schaffen.

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

Gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan [{4} VSC; 2022] ist für den Böllberger Weg angrenzend an das Plangebiet eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.642 - 13.652 Fahrzeugen gegeben. Auf dieser Grundlage wird Folgendes Erschließungskonzept verfolgt:

7.3.1. Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung für den Kfz-Verkehr erfolgt über den Böllberger Weg. Über den nördlichen Böllberger Weg werden auf direkter Trasse das Fernstraßennetz mit den Bundesstraßen 6, 80, 91 und 100 sowie das Stadtzentrum und alle nördlichen und westlichen Stadtteile erreicht. Über die Ludwigstraße kann man auf kurzem Weg in die östlichen Gebiete Halles gelangen und über den südlichen Böllberger Weg die großen Wohngebiete in der Südstadt und der Silberhöhe erreichen.

Die Straße Weingärten erschließt vom Böllberger Weg aus als Zufahrt das MU1 und den nördlichen, durch die private, innere Erschließungszuwegung angebotenen Teil des MU2. Die Ausfahrt aus der privaten Zuwegung erfolgt nach Süden direkt zum Böllberger Weg und nach Norden zu den Weingärten. Über den Knoten Weingärten/ Böllberger Weg werden ca. 47% des Quell- und Zielverkehrs des Plangebiets abgewickelt. Ca. 6% fließen über die südliche Anbindung der privaten Zuwegung direkt auf den Böllberger Weg ab.

Der vierarmige Knotenpunkt wird derzeit mit einer Lichtsignalanlage als sogenannter „Einzelläufer“ (also unkoordiniert) geregelt. Zur Bewertung kommt standardmäßig das in den aktuellen Verkehrstechnischen Unterlagen hinterlegte Signalprogramm für die Nachmittagsspitzenstunde. Hier werden nacheinander die Phasen für die Hauptrichtungsfreigaben, für den „Nachlauf“ der nördlichen Zufahrt Böllberger Weg mit den Linksabbiegern in die Ludwigstraße, für die Nebenrichtungsfreigaben und für den „Vorlauf“ der südlichen Zufahrt Böllberger Weg mit den Linksabbiegern in die Weingärten durchlaufen. Die Umlaufzeit beträgt 100s. Mit der für das Jahr 2040 prognostizierten Spitzenstundenbelastung des Grundverkehrs ist die Kreuzung in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen knapp über 50s, was der Qualitätsstufe D nach HBS entspricht. Der sich auf den Linksabbiegestreifen im Zuge des Böllberger Wegs entwickelnde Rückstau wartender Fahrzeuge (beide Richtungen) kann zwei bis drei Meter in den durchgehenden Fahrstreifen hineinragen. Mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohn- und Gewerbequartiers verändert sich diese Bewertung nicht signifikant. Die mittleren Wartezeiten steigen auf knapp über 55s (weiterhin Qualitätsstufe D) und betreffen den Linksabbiegestreifen in der südlichen Zufahrt Böllberger Weg.

Hier erhöht sich auch die Rückstaulänge auf dem separaten Fahrstreifen, so dass ein weiteres Fahrzeug (etwa 6m Länge) in den durchgehenden Fahrstreifen stauen könnte. Obwohl die daraus resultierende Gesamtbewertung der südlichen Zufahrt Böllberger Weg wegen der zu berücksichtigenden Wender nicht angegeben wird, kann davon ausgegangen werden, dass eine mindestens gute Verkehrsqualität (Stufe B nach HBS) auf dem „Mischfahrstreifen“ (separat Stufe A) erreicht wird. Alle anderen Fahrbeziehungen haben die Qualitäten A bis C.

Eine weitere Anbindung erfolgt im südlichen Bereich des Plangebietes im MU2 für die Häuser S1 und S2 über eine Ein- und Ausfahrt am Böllberger Weg. Aufgrund der Lage der Straßenbahngleise im Zuge des Böllberger Wegs in Mittellage auf einem besonderen Bahnkörper (der an dieser Stelle nicht gequert werden kann) erfolgt die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge an dieser Stelle als reine Rechtsabbiegebeziehung. Über diese Anbindung werden weitere ca. 47% des Quell- und Zielverkehrs abgewickelt.

Mit den prognostizierten Spitzenstundenbelastungen ist die Zufahrt in guter Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A oder B nach HBS) leistungsfähig.

Durch das Verkehrsgutachten wurde ferner geprüft, ob Verschlechterungen der Verkehrsqualität an den entfernter liegenden Knotenpunkten Torstraße/ Glauchaer Straße und Max-Lademann-Straße/ Böllberger Weg zu erwarten sind:

Die am Knotenpunkt Böllberger Weg/ Max-Lademann-Straße vorgesehenen Lichtsignalanlage wurde noch nicht errichtet. Mit den in den aktuellen Ständen der Ausführungsplanung hinterlegten Signalprogrammen für das Prognosejahr 2040 könnte sie das prognostizierte Grundverkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden in befriedigender Verkehrsqualität bewältigen. Mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohn- und Geschäftsquartiers würden sich diese Werte geringfügig verschlechtern – die Verkehrsanlage bliebe jedoch in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig.

Auch am Knotenpunkt Glauchaer Straße/ Böllberger Weg/ Torstraße wurde die bereits geplante Lichtsignalanlage baulich noch nicht umgesetzt. Eine verkehrsbehördliche Anordnung liegt vor. Die zugrundeliegende HBS-Bewertung erfolgte auf Basis des Verkehrsaufkommens für das Prognosejahr 2030. Da das aktuell in der Planung hinterlegte Signalprogramm zu den prognostizierten Spitzenstunden 2040 auch ohne den zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohn- und Gewerbequartiers nicht leistungsfähig sein wird, sollte noch im Vorfeld der Projektierung des Knotenpunktes eine Überprüfung und Anpassung vorgenommen werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Anpassung der Signalprogramme und unter Verwendung der Prognosezahlen für das Jahr 2040 muss das vorliegende verkehrstechnische Projekt bis zum Baugenehmigungsverfahren überarbeitet werden.

Die sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans 208 ergebende Erhöhung der Verkehrsbelastung wird voraussichtlich keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbewertung haben. Eine ausreichende Verkehrsqualität kann mit einem angepassten Signalprogramm zu den verkehrlichen Spitzenstunden nachgewiesen werden.

Die neuen Grundstückszufahrten am Böllberger Weg und damit verbundene Änderungen an öffentlichen Verkehrsanlagen sind genehmigungspflichtig zu beantragen und die entstehenden Kosten sind durch der Antragstellerin/Investorin zu tragen. In den Genehmigungsunterlagen ist jeweils der Nachweis der erforderlichen Schleppkurven zu erbringen.

Für die Durchwegung des Plangebiets (Flächen, die mit dem Geh- und Fahrradfahrrecht „GFR1“ zu belasten sind) ist eine Anbindung an die Hafenbahntrasse durch die wegebegleitende öffentliche Grünfläche vorgesehen. Da innerhalb öffentlicher Grünflächen Fuß- und Radwege grundsätzlich zulässig sind, bedarf es hierzu nicht der Festsetzung einer Verkehrsfläche.

7.3.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird eine private Erschließungszuwegung als Mischverkehrsfläche geplant. Diese verläuft von den Weingärten in südliche Richtung und zweigt dann vor den Häusern S1 und S2 in östlicher Richtung zum Böllberger Weg ab. In westlicher Richtung bildet eine Treppen-/ Rampenanlage die Verbindung zur Hafenbahntrasse für den Fuß- und Fahrradverkehr.

Die private Zuwegung dient der Erschließung der daran angrenzenden Gebäude, der Tiefgaragen N2-N5, sowie als Zufahrt für die Stadtwirtschaft und die Feuerwehr. Der Regelquerschnitt hat eine Breite von 4,50 m.

Sofern eine Realteilung zwischen den einzelnen Baufeldern erfolgt, muss die Nutzung und Kostentragung der Zuwegung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Die Fläche wird zudem zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung mit einem Gehrecht für den Fuß- und Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Die alte Straßenführung der Weingärten im Norden des Plangebiets wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche bleibt im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Der Straßenabschnitt hat nach der Abtrennung vom Böllberger Weg und dem Neubau der Anbindung für die Weingärten seine Bedeutung für die öffentliche Erschließung zur Nutzung durch die Allgemeinheit verloren. Er dient künftig nur noch als rückwärtige Erschließungsanlage für das städtische Haus der Wohnhilfe sowie als untergeordnete Fußwegerschließung sowie zur Andienung einzelner notwendiger Stellplätze für das Teilgebiet MU1. Hier liegen daher die Voraussetzungen dafür vor, den Straßenabschnitt gemäß § 8 StrG LSA einzuziehen.

7.3.3. Geh- und Radwege

Gehwege sind straßenbegleitend am Böllberger Weg und den Weingärten vorhanden. Am Böllberger Weg ist zudem eine separate Radverkehrsführung für beide Fahrtrichtungen vorhanden. Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Hafenbahntrasse für den Rad- und Fußverkehr zusätzlich erschlossen. Ergänzend ist eine öffentlich nutzbare und barrierefreie Durchwegung durch das Plangebiet vorgesehen (interne, private Zuwegung, s. oben). Damit wird die Hafenbahntrasse unmittelbar von der Stadtbahnhaltestelle „Ludwigstraße“, die an das Plangebiet grenzt, erreicht.

Die Zweckbestimmung „Hafenbahntrasse“ beinhaltet die gleichberechtigte Nutzbarkeit der vorhandenen Wegeführung durch Rad- und Fußverkehr im Rahmen der Benutzungsregelungen der Stadt Halle (Saale) für Wegeführungen in öffentlichen Grünanlagen. Dies ist damit begründet, dass es sich bei der Hafenbahntrasse nicht um eine Erschließungsfläche mit verkehrlicher Verbindungs- und Anbindungsfunktion für die Anliegerverkehre handelt. Vielmehr handelt es sich um eine Wegeführung, die für Erholungszwecke, auch touristischer Art, bestimmt ist.

Um den Rad- und Fußverkehr in dem Seitenarm des Böllberger Weges weiterhin sicher abwickeln zu können, und weil es sich bei dem Seitenarm nicht um eine gewidmete Erschließungsstraße handelt, wird hier keine Grundstücksanbindung in das Plangebiet vorgenommen.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchwegung von den Weingärten durch das neue Quartier zur Hafenbahntrasse vor. Diese wird mit einem Gehrecht und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Die Wegeführung verkürzt die Fußwegentfernung von den Weingärten zur Hafenbahntrasse von 320 m auf 200 m. Zudem muss der Gehweg neben dem stark befahrenen Böllberger Weg nicht mehr benutzt werden.

Die Gaststätte im SO ist zu Fuß und mit dem Fahrrad über die Hafenbahntrasse erreichbar.

Bei den Nutzungen westlich der Hafenbahntrasse handelt es sich um Bestandsnutzungen, welche im Bebauungsplan gesichert werden. Es werden keine Baurechte für weitere Nutzungen geschaffen. Ein Befahren der Hafenbahntrasse schließt sich durch deren Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg grundsätzlich aus. Über die neue Erschließung innerhalb des Plangebietes wird auch die Anlieferung des Biergartens bis zur Hafenbahntrasse direkter ermöglicht.

Die Wegeführung am Hochufer der Saale, wie sie in der früheren Planung für das Sportzentrum enthalten war, wird durch die vorgenannte Durchwegung ersetzt.

Am Saaleufer ist eine ökologische Aufwertung und der Schutz bzw. die Schaffung von Ersatzhabitaten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten notwendig. Aus diesen Gründen wird die Zugänglichkeit des Hochufers auf die Bewohnerschaft des neuen Quartiers beschränkt.

7.3.4. Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung werden unter Zugrundelegung des Bebauungskonzepts nach der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) ca. 450-550 Stellplätze erforderlich, die überwiegend in sechs Tiefgaragen vorgesehen sind. Hierbei können sich hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten und des Stellplatzbedarfs noch Veränderungen ergeben. Dort sind an der inneren, privaten Zuwegung, am Böllberger Weg und zwischen den Häusern N2 und N3 im MU-Gebiet, seitlich an der Straße Weingärten auf den privaten Grundstücksflächen sowie am Böllberger Weg in der privaten Grundstücksfläche vor dem Haus S2 insgesamt ca. 50 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Der rechnerische Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die nach § 48 BauO LSA in Verbindung mit § 85 BauO LSA und der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen.

7.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Am Böllberger Weg befindet sich die Haltestelle „Ludwigstraße“ der Linie 1 in Richtung Südstadt bzw. Frohe Zukunft unmittelbar am Plangebiet. Der Zugang zu den barrierefrei ausgebauten Bahnsteigen erfolgt über eine signalgeregelte Querung im Süden der Haltestelle in Höhe des geplanten Haupteingangs des Nahversorgungsmarktes.

Maßnahmen für den öffentlichen Personennahverkehr innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7.3.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die öffentlich nutzbare Durchwegung durch das Plangebiet, mit der die Hafenbahntrasse unmittelbar von der Stadtbahnhaltestelle Ludwigstraße, die an das Plangebiet grenzt, erreicht wird, liegt oberhalb der Tiefgaragen. Daher kann keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Es wird eine mit einem Gehrecht sowie Fahrradfahrrecht (§ 9 Abs. 21 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 hierzu lautet: *„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die mit „GFR1“ festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht sowie einem Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.“* Dieses Recht wird der Stadt Halle (Saale) mit einer Grunddienstbarkeit dauerhaft eingeräumt.

Das alte Straßenteilstück der Weingärten im Norden des Plangebiets wird künftig als private Verkehrsfläche festgesetzt und verbleibt im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Nach Einziehung gemäß § 8 StrG LSA ist es nicht mehr für die öffentliche Nutzung gewidmet. Die vorgesehene Mitbenutzung durch die Anlieger im Teilgebiet MU1 bedarf deshalb eines Geh- und Fahrrechts. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür werden mit der Festsetzung des Geh- und Fahrrechts „GFR2“ gemäß der folgenden textlichen Festsetzung Nr. 5.2 und der entsprechenden Flächenfestsetzung in der Planzeichnung geschaffen: *„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die mit „GFR2“ festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1, sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Andienung notwendiger Stellplätze im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 zu belasten sind.“*

Mit der Festsetzung der oben genannten, mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind die entsprechenden Rechte nicht abschließend begründet. Die Begründung der Rechte bedarf jeweils einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks und dem Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass das Geh- und Fahrrecht jeweils als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

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

7.4.1. Festsetzungen

Zum Ausgleich von Eingriffen und zur Gewährleistung eines Wohnumfeldes mit einer ansprechenden Freiraumqualität werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Festsetzung von Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der vorhandene, teilweise gesetzlich geschützte Biotopbereich südwestlich der Hafenbahntrasse wird als Grünfläche festgesetzt, da dieser Bereich nicht als Bauland entwickelt werden kann und soll. Eine Nutzung durch die Öffentlichkeit ist nicht beabsichtigt, daher wird eine private Fläche festgesetzt.

Die vorhandene Minigolfanlage wird, der bestehenden Nutzung entsprechend, zur Bestandssicherung als private Grünfläche festgesetzt.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen im Plangebiet werden zum Ausgleich von Eingriffen, als Bestandteil einer hochwertigen Freiraumgestaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 7.1:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind in den Baugebieten im Plangebiet mindestens 27 hochstämmige, standortheimische Laubbäume, Stammumfang mindestens 18-20 cm, 3xv zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.“

Die zeichnerisch an Einzelstandorten festgesetzten Baumpflanzungen sind auf die oben genannte Mindestanzahl der Baumpflanzungen anzurechnen. An den Einzelstandorten sind die Bäume in direkter Zuordnung zu pflanzen, von den festgesetzten Standorten kann in einem Umkreis von 2 m abgewichen werden, wenn zum Beispiel technische oder verkehrliche Gründe dies erfordern.“

Die Festsetzung sichert die Qualität für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die festgesetzten Flächen „A1“ flächenhaft mit Heistern und standortheimischen Strauchgehölzarten der Hartholzaue zu bepflanzen. Für jeden m² Fläche ist die Pflanzung eines Strauches vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern darf max. 1,50 m betragen. Die Pflanzqualität ist mindestens: Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm. Es ist mindestens ein Heister je angefangene 10 m² festgesetzte Fläche zu pflanzen. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Entlang der Uferlinie ist ein Röhricht anzupflanzen.“

Diese Festsetzung ist aus den bereits oben genannten Gründen erforderlich, sowie insbesondere für die Wiederherstellung von Auwald- und Ufervegetation, die in der Vergangenheit widerrechtlich entfernt wurde.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Begrünung des Baugebietes, dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und haben eine günstige Wirkung auf das Mikroklima durch Beschattung und Verdunstung.

Um eine hohe Wohnqualität und Freiraumqualität zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile von Tiefgaragen zu begrünen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 7.3:

„Die gesamten, nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und

Strauchgehölzen oder als Hausgärten intensiv zu begrünen. Mindestens 10% der vorgenannten Flächen sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschichten allgemein mindestens 40 cm, sowie mindestens 60 cm für Strauchgehölze betragen.“

Textliche Festsetzung Nr. 7.4:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist die zeichnerisch festgesetzte Fläche „A2“ zu mindestens 90 % als Vegetationsfläche mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen anzulegen.“

Die Festsetzungen Nr. 7.3 und 7.4 dienen wesentlich der Kompensation von Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen, der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Die Festsetzung Nr. 7.4 ist zudem damit begründet, dass in der Übergangszone zwischen Bebauung und Hafenbahntrasse ein durchgrünter Gesamtcharakter erreicht werden soll.

Für den Uferbereich nördlich und östlich der Hafenbahntrasse werden Bindungen zur Erhaltung des Baumbestandes mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.5 festgesetzt. Da diese Teile des Bestandes nicht als Biotop gesetzlich geschützt sind, ist die Festsetzung zum Schutz der verbliebenen Bestände erforderlich.

Ebenso ist die Festsetzung zum Erhalt eines ortsbildprägenden Einzelbaums (Eiche) nördlich des Sondergebiets aus Gründen des Landschaftsbild- und Biotopschutzes erforderlich.

Der Straßenbaumbestand nördlich des Seitenarms des Böllberger Wegs ist ebenfalls zu erhalten und wird entsprechend festgesetzt. Hier können an dem noch relativ jungen Bestand im Zuge der Errichtung einer Tiefgaragenrampe Wurzel- und Kronenschnittmaßnahmen erforderlich werden. Diese sind fachgerecht durchzuführen und vorab mit den zuständigen Stellen der Stadt Halle (Saale) abzustimmen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.5:

„Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzten Flächen, sowie Einzelstandorte mit Bindungen zur Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen. Der Abstand der Ersatzpflanzung zum festgesetzten Altstandort darf bis zu 3 m betragen. Ergänzend muss je m² Fläche ein Strauch für jede 10 m² festgesetzte Fläche ein Heister angepflanzt werden. Je nach- bzw. anzupflanzendem Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.“

Zur Begrünung von Stellplätzen auf privaten Stellplatzanlagen wird eine Bepflanzung der Anlagen (Parkplätze) mit Bäumen festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 7.6:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist auf Stellplatzanlagen je angefangene 5 oberirdische Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb dieser Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m. Dies gilt nicht für Stellplatzanlagen, die mit Kellern oder Tiefgaragen unterbaut sind.“

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das

Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 7.7:

„Alle nicht begehbaren Dachflächen der Gebäude bis zu einer Dachneigung von 10° sind, mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begrünen. Die Bepflanzung muss eine Qualität aufweisen, die für den Aufwuchs einer geschlossenen Vegetationsdecke (Kraut- oder Grasschicht) geeignet ist. Die Stärke der Substratschicht muss zuzüglich Filter- und Dränschichten mindestens 8 cm betragen. Der Abflussbeiwert ist mit kleiner oder gleich 0,6 festgesetzt.“

Die Festsetzung dient wesentlich der Kompensation von Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ, der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas. Hierbei ist eine Kombination mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Diese werden ausreichend hoch aufgeständert, sodass darunter die Entwicklungsmöglichkeiten für den Bewuchs gewährleistet werden. Durch eine kühlende Wirkung der Begrünung im Sommer wird der Wirkungsgrad der Photovoltaik erhöht.

Klarstellend wird mit der nächsten Festsetzung (Nr. 7.8) zu den vorhergehenden Festsetzungen Nr. 7.1 – 7.7 sowie der nachfolgenden Nr. 7.11 geregelt, dass diese nach der Herstellung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Erst damit können die Festsetzungen ihren jeweiligen Wert, wie er in der Ausgleichsbilanz in Ansatz gebracht wird, erzielen: *„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt, dass die unter Nr. 7.1 bis 7.7 sowie 7.11 benannten Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.“*

Zur Erhöhung der Klimaresilienz im Plangebiet, zur Verbesserung der Biotopstruktur innerhalb der Bebauung und Erhöhung des Lebensraumpotenzials im Siedlungsraum werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.11 Mindestanforderungen an eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die auf die Baugebiete verteilt sind. Die Fassadenbegrünung hat eine Bedeutung für den Ausgleich der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Festsetzung eines Bodenanschlusses für die Bepflanzung erfolgt zur Sicherung des langfristigen Erhalts. Pflanzungen in Pflanzgefäßen haben häufig eine verminderte Erhaltungsperspektive. Zur Fassadenbegrünung soll Wilder Wein verwendet werden. Die Festsetzung lautet:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt:

Wand- und Fassadenabschnitte der Gebäude im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 sind mit mindestens 40 Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Wand- und Fassadenabschnitte der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit mindestens 40 Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzungen müssen Bodenanschluss haben. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.“

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

Die festgesetzten Maßnahmen sind wie folgt begründet:

Textliche Festsetzung Nr. 7.9:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass vegetationsfreie, mit Steinmaterial bedeckte Flächen (Schotter- oder Kiesflächen) in den Freianlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, bis 0,5 m Breite und Feuerwehraufstellflächen.“

Vegetationslose Flächen (Schotter- „Gärten“ und Ähnliches) erreichen nur einen äußerst geringen Biotopwert im Vergleich zu gärtnerisch gestalteten, bewachsenen Flächen. Sie vermindern zusätzlich das Artenpotential im Siedlungsraum und tragen zur sommerlichen Aufheizung bei. Sie werden daher als Gestaltungselemente nicht zugelassen. Ausgenommen sind Flächen, die aus bautechnischen oder erschließungstechnischen Gründen erforderlich sind, wie zum Beispiel Traufstreifen und Feuerwehrauflstellflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.10:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Befestigung von Fuß- und Radwegen, sowie von PKW-Stellplätzen, soweit diese auf nicht unterbauten Flächen neu errichtet werden, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierbei ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,6 festgesetzt. Für intensiv begrünte Dachflächen von Gebäuden und Tiefgaragen ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,2 festgesetzt.“

Die Festsetzung dient der Verminderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Anlage lediglich teilversiegelter Wegeflächen, soweit dies funktional vertretbar ist. Da eine teilweise Versickerung ermöglicht wird, dient die Festsetzung auch der Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch eine bessere Grundwasserneubildungsrate.

7.4.2. Zusätzliche, vertraglich festgelegte Maßnahmen

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist das Konzept des ökologischen Ausgleichs aufgrund entsprechender Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen überprüft worden. Dieses Konzept bleibt demnach im Wesentlichen unverändert und wird durch die obenstehend begründeten Festsetzungen gesichert. Zudem wurden die nachfolgend beschriebenen zusätzlichen Maßnahmen festgelegt, die für den Ausgleich im Plangebiet noch erforderlich sind. Die Verpflichtung zur Neupflanzung von 88 Bäumen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101.1 als Ersatz für die Baumfällungen im Plangebiet entsprechend Baumschutzsatzung bleibt bestehen. Dies lässt aber den Bebauungsplan 208 unberührt, da er einen vollständigen Ausgleich erbringt.

Vergrößerung des Hartholz-Auwaldes am Saaleufer

Die Überprüfung des Maßnahmenkonzepts ergab, dass die potenziell für die Entwicklung eines Hartholz-Auwaldes geeignete Fläche am Saaleufer auf der Nordostseite der Hafenbahntrasse um ca. 400 m² größer ist, als der ursprünglich dort vorhandene und wiederherzustellende Auwaldrest. Dieses Potenzial soll entsprechend durch Vergrößerung der Maßnahmenfläche „A1“ um 400 m² Richtung Osten genutzt werden.

Baum- Strauchhecke an der Böschungsoberkante im Allgemeinen Wohngebiet

Zum verbesserten Schutz des Böschungsbereichs oberhalb des Auwalds und der Baumbestände (überwiegend heimischer Arten), der ebenfalls eine naturnahe Entwicklung vor Betreten/ sonstiger Benutzung erfahren soll, wird eine Baum-Strauchhecke heimischer Arten mit einer Flächengröße von 375 m² gepflanzt, die diesen Bereich zusätzlich zu den wohnungsnahen Freiflächen hin abgrenzt.

Pflanzung von 11 standortgerechten Laubbäumen

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes, sowie allgemein für den ökologischen Ausgleich, werden in Reichweite, auf dem Holzplatz, innerhalb der dort vorhandenen öffentlichen Grünfläche durch die Investorin 11 Bäume gepflanzt. Diese waren im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 auf der Ostseite der Hafenbahntrasse festgesetzt. Die Pflanzungen können dort aber nicht mehr vorgenommen werden, weil zwischenzeitlich Leitungen in der vorgesehenen Pflanzfläche verlegt wurden. Daher wurde auch im Bebauungsplan Nr. 208 an diesen Orten keine entsprechende Festsetzung zum Anpflanzen mehr eingetragen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hafenbahntrasse wurden zwischenzeitlich bereits Bäume aus einer anderen Maßnahme gepflanzt, dass ein anderer geeigneter Standort in Reichweite gefunden wurde.

Vertragliche Regelung und dingliche Sicherung

Die vorgenannten zusätzlichen Maßnahmen ändern nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung oder des Konzeptes für den ökologischen Ausgleich im Plangebiet.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können Regelungen für Ausgleichsmaßnahmen anstelle von Festsetzungen auch durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Auf eine erneute Offenlage kann verzichtet werden, weil es bei der Anwendung des § 1a III 4 BauGB nicht zu einer Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen i.S. des § 4a III BauGB kommt. Aus der Aufwertung von Ausgleichsmaßnahmen an dieser in der Planung bereits nicht nutzbaren Fläche sind keine negativen Folgen, Bedenken oder anderweitige Konflikte denkbar. Die zuständige Fachbehörde hat die Maßnahmen als fachlich geeignet und durchführbar beurteilt.

Zur dauerhaften Sicherung der zusätzlichen Maßnahmen im privaten Bauland wird für die Vergrößerung des Hartholz-Auwaldes sowie für die ergänzende Baum- Strauchhecke durch den Grundstückseigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Halle (Saale) notariell bewilligt und bis zum Abschluss des Planverfahrens zur Eintragung in das Grundbuch gebracht.

Für die Baumpflanzungen auf städtischem Grundstück ist dies nicht erforderlich, hier reicht eine Regelung im städtebaulichen Vertrag aus.

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

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Kapazität der umgebenden Netze für die Anbindung des Plangebietes ausreicht. Die vorliegenden Angaben sind nachfolgend zusammengestellt.

7.5.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz im Böllberger Weg. Die Teilgebiete MU2, WA und SO sind im Rahmen des Ausbaus des Böllberger Weges mit einer Versorgungsleitung DN 100 erschlossen worden. Für die Erschließung sollte am Ende dieser Versorgungsleitung ein großer privater Wasserzählerschacht errichtet werden, an welchen dann die private Wasserversorgung angeschlossen werden kann. Das Teilgebiet MU1 ist im Osten (Böllberger Weg) und im Norden (Weingärten, alter Straßenverlauf) mit einer Versorgungsleitung DN 150 erschlossen.

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind insgesamt 7 Unterflurhydranten vorhanden, über die eine Löschwassermenge von 96 m³/ Stunde entnommen werden kann.

7.5.2. Entwässerung

Das Plangebiet ist schmutzwassertechnisch über den vorhandenen Mischwasser-sammler im Böllberger Weg zu entsorgen. Lage und Anzahl der Anschlüsse sind in einer Fachplanung im Rahmen der Entwurfs-/ Genehmigungsplanung festzulegen.

Hierbei muss auch beachtet werden, dass die angeschlossenen Gebäude aufgrund des vom Böllberger Weg zur Saale hin vorhandenen Gefälles gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation zu schützen sind.

Von Seiten der HWS wird empfohlen, eine hydraulisch sichere Entsorgung über eine Schmutzwasserpumpstation, weiterführend über eine Druckleitung, einen Druckentspannungsschacht und einen Freigefälle-Anschlusskanal zu erstellen.

Das Niederschlagswasser der Flurstücke 2465, 2541 und 2542 (Teilgebiete MU2, WA) sowie das Teilgebiet SO wird über einen vorhandenen, privaten Sammler direkt in die Saale eingeleitet. Die Einleitung von Niederschlagswasser der Flurstücke 2465 und

2541 in den Hauptsammler des Böllberger Weges wird seitens der HWS GmbH nicht gestattet.

Die Niederschlagswasserentsorgung der Flurstücke 2536, 2537 und 2538 (MU1) kann über einen bereits realisierten Grundstücksanschlusskanal DN 200 an der Vorflut Weingärten erfolgen. Von den Flurstücken 2536, 2537 und 2538 kann das Niederschlagswasser von einer befestigten Fläche bis zu 1.805 m² ungedrosselt abgeleitet werden. Dies entspricht einer zulässigen Einleitmenge von 35 Liter/Sekunde. Eine Drosselung mit entsprechender Retention wird bei Überschreitung des Anschlusses von über 1.805 qm befestigter Fläche erforderlich. Das Gebiet ist im Trennsystem mit Direkteinleitung in die Saale entwässert.

Für den vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 im nördlichen Bereich des Flurstücks 2541 (Allgemeines Wohngebiet), der von der Straße Weingärten zur Saale verläuft, wurde eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der HWS im Grundbuch vorgemerkt und wird nachfolgend eingetragen.

Nach den einschlägigen Richtlinien sind Dacheindeckungen mit unbehandelten Metaldächern, insbesondere Zink, Kupfer oder Bleieindeckungen zu vermeiden.

Nach DIN 1986-100 ist für die Baugrundstücke im Plangebiet ein Überflutungsnachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

7.5.3. Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt vom Böllberger Weg aus. Im Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungskabelanlagen sowie zwei 20-kV Freileitungsmasten. Im Zuge der weiteren Planungen zu baulichen Veränderungen, ist der Anlagenbestand Strom zu berücksichtigen. Zu den vorhandenen Mittelspannungsanlagen, hier speziell die Mittelspannungsfreileitung und -kabel ist ein ausreichender Abstand zu den baulichen Anlagen vorzusehen. Die betroffenen Mittelspannungsleitungen Nr. 4634 und 4662 sind zudem nach dem GBBerG in dem betroffenen Bereich inkl. der dazugehörigen Leitungsmasten dinglich gesichert. Es ist beabsichtigt, dass die Freileitungen und Leitungsmasten bis Mitte 2025 im Rahmen einer Komplexbaumaßnahme zurückgebaut werden. Da ein Rückbau erfolgen soll, werden die Freileitungen und Masten im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Telekommunikation für Ver- und Entsorger:

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Telekommunikation für Ver- und Entsorger (TKVE) der EVH GmbH. Die im Bereich befindlichen Kommunikationskabeltrassen sind während der Bauphase zu sichern.

Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung ist geplant. Die Fernwärmeversorgung ist über einen Anschluss an das Primärnetz möglich. Der Anbindepunkt befindet sich in Höhe der vorhandenen Saaleüberquerung (Hausnummer Böllberger Weg 174), unter der Nutzung der ausgebauten Hafenbahntrasse. Eine Zufahrt zur Baustelle kann nur über den Seitenarm des Böllberger Weges erfolgen. Eine Verkehrsführung während der Bauzeit soll im Plangebiet örtlich über ein Provisorium erfolgen.

Gasversorgung

In der Hafenbahntrasse befindet sich eine Gashochdruckleitung DN200, im Status in Betrieb (i. B.), und Einrichtungen des Kathodischen Korrosionsschutzes (i. B.). Gleichfalls sind Gasversorgungsleitungen und Gasanschlussleitungen im Status außer Betrieb (a. B.) vorhanden.

Grundsätzlich ist eine Gasversorgung für Heizwärme aus der vorhandenen Gashochdruckleitung DN200 möglich. Hierzu wäre ein baulicher Eingriff in die Hafenbahntrasse erforderlich.

Es wird jedoch die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen.

Stadtbeleuchtung

Versorgungsleitungen der Stadtbeleuchtung sind in allen an das Plangebiet grenzenden Verkehrsanlagen vorhanden und bei Baumaßnahmen zu beachten.

7.5.4. Telekommunikation

Der Anschluss an die Telekommunikationsnetze erfolgt vom Böllberger Weg. Zur Versorgung des Baugebietes mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

7.5.5. Abfallentsorgung

Ein vorhandener, oberirdischer Standplatz für Glascontainer soll durch einen Unterflurstandort ersetzt werden. Der Standort wird im Bebauungsplan am Böllberger Weg, im Teilgebiet MU2 festgesetzt.

Für die Wohnnutzungen werden jeweils eingehauste Behälterstandorte in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

Für die gewerblichen Nutzungen sind Müllräume in den Erdgeschossen der entsprechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile vorgesehen.

Im MU1 werden die Behälter im Untergeschoss des Gebäudes angeordnet und können am Abholtag mit hinreichend verfügbarer Fläche geordnet am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Weingärten bereitgestellt werden.

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

7.6.1. Lärm

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebiets liegt eine Schallimmissionsprognose mit letztem Stand vom September 2022 vor [{3} Graner Ingenieure GmbH, Dr. Matthias Krumbiegel: Lärmtechnisches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 208, „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ in Halle (Saale); Leipzig; September 2022]. Diese kommt auf der Grundlage der aktuell heranzuziehenden Verkehrsprognose 2040 und der Prognose des planbedingten Verkehrs durch das Verkehrsgutachten [{4}], siehe dazu Punkt Nr. 6.3.) zu den folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Maximal ist für Räume mit Tagesnutzung ein Beurteilungspegel von gerundet 70 dB(A) am Böllberger Weg prognostiziert. Dieser liegt damit um max. 10 dB(A) über dem Orientierungswert zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete, der bei der Beurteilung Urbaner Gebiete in Ermangelung einer Angabe zu diesem Gebietstyp im Normenwerk herangezogen wird.

Zur Gewährleistung günstiger Schall-Innenraumpegel sind die Außenbauteile der Gebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen, insbesondere in Büros und Wohnungen, schalltechnisch nach der DIN 4109, Ausgabe 2018 zu bemessen.

Die Beurteilungspegel für Schlafräume, Kinderzimmer und Ähnliches im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) betragen am Böllberger Weg bis zu gerundet 62 dB(A) im 1. Obergeschoss (Höhe 4 m über Gelände). Der Bebauungsplan lässt Wohnungen am Böllberger Weg erst ab dem 1. Obergeschoss allgemein zu. Damit wird auch der oben genannte Tatsache Rechnung getragen, dass im Erdgeschoss der oben genannte Beurteilungspegel im Nachtzeitraum prognostiziert wird. Ein Wert von 60 dB(A) nachts wird allgemein in der höchstrichterlichen Rechtsprechung als Obergrenze für Lärmpegel angesehen, die unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich noch gesunde Wohnverhältnisse erwarten lassen.

Nach dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan werden im Plan die bei freier Schallausbreitung maximal zu erwartenden Außenlärmpegel in Stufen von 5

dB(A) als Lärmpegelbereiche für den Tagzeitraum nach DIN 4109 (2018) gekennzeichnet.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte erfordern im Bebauungsplan die Festsetzung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zum Schutz der Aufenthaltsräume, die im Sinne der DIN 4109 schützenswert sind.

Aufgrund der Schallabschirmung durch die Gebäude werden in der Praxis insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel erreicht als bei der freien Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis durch ein Fachgutachten einer dazu qualifizierten Stelle geführt wird, kann der günstigere Wert berücksichtigt werden. Hierzu ist eine entsprechende Ausnahmezulässigkeit gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Aufgrund des vorgenannten gutachterlichen Nachweises wird in der Regel ein Anspruch des Bauherrn darauf entstehen, dass die Ausnahme zugelassen wird. Ein Ermessensspielraum für eine Ablehnung der Ausnahmezulassung eines verminderten Schalldämmmaßes der Außenbauteile liegt bei Vorhandensein der sachlichen Voraussetzung für die Ausnahme, nämlich des nachgewiesenen, verminderten maßgeblichen Außenlärmpegels, nicht vor.

Die allgemeinen Anforderungen an den Schallschutz der Gebäude werden aus den oben genannten Gründen wie folgt bestimmt:

Textliche Festsetzung Nr. 6.1:

„Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Größenklassen von je 5 dB(A) (Lärmpegelbereiche, s. die untenstehende Tabelle 1) im Plan gekennzeichnet. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse ausnahmsweise unterschritten werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.“

Tab. 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a
^a für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Tab. 2: Innenraumpegel $K_{Raumart}$ gem. DIN 4109 (2018)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Schlafräume

Nach dem allgemein anerkannten Stand der Forschung ist ein ungestörter Schlaf oberhalb eines durch Außenlärm hervorgerufenen Innenraumpegels von 30-35 dB(A) nicht mehr hinreichend zu gewährleisten. Zudem muss in Schlafräumen auch ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gegeben sein, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen. Die beiden vorgenannten Anforderungen können bis zu einem Beurteilungspegel nachts (22-6 Uhr) von 50 dB(A) dadurch erfüllt werden, dass ein Fenster im Schlafraum (zu den Schlafräumen gehören auch die Kinderzimmer) in Kippstellung geöffnet wird. Das in Kippstellung geöffnete Fenster bewirkt eine Schallpegelminderung von zumindest 15 dB(A), sodass der Innenraumpegel nicht über 35 dB(A) beträgt. Wird jedoch ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, müssen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten. Dies wird im Bebauungsplan, in dessen zur Bebauung vorgesehenen Bereich Beurteilungspegel von über 50 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung zu erwarten sind, entsprechend festgesetzt.

Nach dem Stand der Technik ist es alternativ bei Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A), wie sie maximal im Nachtzeitraum prognostiziert werden, möglich, durch entsprechende zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen (dies sind Weiterentwicklungen des sogenannten Hamburger Fensters oder Hafencity-Kastenfensters) den Schallschutz bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern, sicherzustellen. Dies wird daher als Alternative zugelassen.

In der Praxis sind je nach Geschossebene und wirksamer Schallabschirmung durch die Baustruktur insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel zu erwarten als bei der freien Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der niedrigere Beurteilungspegel berücksichtigt werden und somit auf zusätzliche Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Aus den oben genannten Gründen werden folgende Anforderungen an den Schallschutz für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer, Gästezimmer und Ähnliches) bestimmt:

Textliche Festsetzung Nr. 6.2:

„Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen, eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen ist. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie es sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist.“

Von den Sätzen 1 und 2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 50 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.“

Hinsichtlich der Zulässigkeit der Ausnahmen gelten die Ausführungen zur textlichen Festsetzung Nr. 6.1 sinngemäß auch für Nr. 6.2.

Schallschutzkonzept bei einer Lärmeinwirkung ab 70 dB(A) tags bzw. ab 60 dB(A) nachts

Für die Außenbauteile gelten die Anforderungen der DIN 4109 (2018). Die DIN 4109 schreibt für Aufenthaltsräume in Wohnungen vor, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und Außentüren gewährleistet sein muss.

In Büroräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen wird ein Innenraumpegel von max. 35 dB(A) vorgegeben (Textliche Festsetzung Nr. 6.1).

Die Abschnitte der Baugrenzen, an denen die oben genannten Beurteilungspegel, die gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Schwelle der Gesundheitsgefahr darstellen und daher ständig wirksamen Schallschutz der Innenräume ohne Schalleintrag durch Fenster und Türen erfordern, sind mit den Signaturen -//--//--//-- für den Tagzeitraum einschließlich Nachtzeitraum sowie -/S-/S-/S-/ nur für den Nachtzeitraum bzw. Schlafräume gekennzeichnet.

Zur Begründung der Festsetzung im Einzelnen:

Da Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) (Schwellenwertpegel) nachts in Teilabschnitten des Plangebiets an der Einmündung Weingärten/ Böllberger Weg überschritten sind, bedarf es hierzu einer gesonderten Abwägung des Nutzungs- und Schallschutzkonzeptes für die betroffenen Bereiche. Grundsätzlich sind dabei die folgenden Handlungsoptionen zu prüfen:

- Einhalten von Mindestabständen,
- Aktive Schallschutzmaßnahmen,
- Ausschluss einzelner schutzwürdiger Nutzungen, z. B. der Wohnnutzung,
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet als Lösungsansatz aus, da dies keine Straßenrandbebauung ermöglichen würde. Aus stadtbaugestalterischen Gründen soll entsprechend der Umgebung eine straßenbegleitende Bebauung umgesetzt werden. Eine Blockrandbebauung mit überwiegend geschlossener, straßenbegleitender Bauflucht ist für den gründerzeitlichen Stadtraum typisch. Diese städtebauliche Form schirmt zudem die geplante rückwärtige Bebauung und die dortigen Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm wirksam ab und übernimmt somit diesbezüglich die Funktion eines aktiven Schallschutzes.

Aufgrund der räumlich engen Zuordnung zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der umgebenden Straßen städtebaulich für das Plangebiet nicht geeignet, da sie die geplante Bebauung von der Umgebung abschotten würden. Lärmschutzwände müssten, um auch die oberen Geschosse zu schützen, eine Höhe von mehr als 20 m über dem Straßenniveau erreichen, was städtebaulich offensichtlich unverträglich ist.

Als aktive Schallschutzmaßnahme kann die Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in den angrenzenden Straßen, insbesondere im Böllberger Weg, von 50 km/h auf 30 km/h dienen. Diese kann allerdings in Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Obgleich eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen besteht, soll im Plangebiet hinsichtlich des Wohnungsbaus der konsequenten Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang gegeben werden. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit auch zum Boden- und Klimaschutz. Auch weitere städtebauliche Gründe sprechen

hier für eine Zulassung der Wohnnutzung trotz hoher Lärmvorbelastung. Der Böllberger Weg ist einerseits eine innerstädtische Hauptstraße mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Andererseits war und ist er als Teil der im 19. und frühen 20. Jahrhundert entstandenen, und baustrukturell überwiegend bis heute erhalten gebliebenen südlichen Innenstadterweiterung auch eine Wohnstraße. An anbaufreien Verkehrsstraßen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kann die Wohnnutzung aus Schallschutzgründen häufig städtebaulich verträglich ausgeschlossen werden. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich dies für den vorhandenen Bebauungszusammenhang hier deutlich anders dar. Es wäre mindestens erheblich einschränkend für die Fortentwicklung des Quartierscharakters, wenn die Wohnnutzung bei Neubauvorhaben in Teilen ausgeschlossen werden müsste. Der bestehende Charakter des Stadtraums würde sich von einer Prägung durch städtische Nutzungsmischung und kleinräumige Nachbarschaft wegentwickeln.

Wohnungsnutzungen können in den hoch lärmbelasteten Bereichen zugelassen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die Rechtsprechung ging diesbezüglich in den 1970er Jahren nach dem damaligen Stand der Technik davon aus, dass ab dem Erreichen der o. g. Schwellenwertpegel ein gesundes Wohnen nicht mehr möglich sein werde. Schutzgegenstand ist ein den berechtigten Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen, das die angemessene Nutzung der Wohnbereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gebäude umfasst (BVerwG, 21.05.1976; IV C 80.74). Nach dem heutigen Stand der Technik ist es unter zumutbarem Kostenaufwand hingegen möglich, die Außenbauteile so auszulegen, dass gesunde Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleistet werden. Der dabei notwendige Luftwechsel kann durch die heute verfügbaren Lüftungsanlagen mit äußerst geringem Eigengeräusch gesichert werden, die in dieser Form vor über 40 Jahren nicht zu marktüblichen Preisen verfügbar waren. Sofern zusätzlich durch eine Grundrissgliederung, die die Wohnungen auch zu einer höchstens mit 65 dB(A) am Tag belasteten Gebäudeseite orientiert, der Bezug zum Außenraum sowie das Anlegen von Außenwohnbereichen ermöglicht werden, wird der Ausschluss der Wohnnutzung als Festsetzungsmittel unverhältnismäßig. Er ist dann gegenüber anderen, weniger beschränkenden Mitteln zurückzustellen. Der Bebauungsplan ist insoweit an das planungsrechtliche Übermaßverbot aus § 1 BauGB gebunden.

Für den Planfall kommen somit auch in den stark lärmvorbelasteten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile und soweit erforderlich in Form einer Grundrissorientierung zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten sicherstellen.

Es wird daher ein Konzept verfolgt, bei dem die notwendigen, weitgehenden passiven Schallschutzvorkehrungen durch Festsetzungen vorgegeben werden, ohne dabei das Ziel einer Nutzungsmischung unter Einschluss der Wohnnutzung in den hoch lärmbelasteten Teilen des Plangebietes aufzugeben. Im Einzelnen hat dieses Konzept die folgenden Bestandteile:

Alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zu den mit der Signatur -//--//-- in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, erhalten schallgedämmte Lüftungsanlagen. Dabei werden geeignete Sonderkonstruktionen wie Fassadensysteme mit vorgelagerter Prallscheibe oder weiterentwickelte Hamburger Fenster bei natürlicher Belüftung zugelassen. Dies betrifft also hier nicht nur die Schlafräume, sondern auch alle sonstigen Aufenthaltsräume wie Wohnküchen, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Ähnliches mehr. Der zur Wohngesundheit erforderliche Luftwechsel wird durch die Lüftungsanlagen gewährleistet, sodass ein Öffnen der Fenster zur Belüftung nicht erforderlich ist. Fenster und Außentüren, die sich bestimmungsgemäß öffnen lassen, sind wegen der notwendigen Abwehr von Gesundheitsgefahren durch Lärmeintrag nicht zulässig. Ausnahmen gelten für das Öffnen nur zu Reinigungszwecken, als Rettungsweg und Ähnliches. Hier sind ggfs. spezielle Schließvorrichtungen bzw. Notöffnungsvorrichtungen erforderlich.

Um für die Wohnungen zugleich tagsüber auch einen akustischen Bezug zum Außenraum bei geöffneten Fenstern zu erzielen, muss mindestens ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung eine Fensteröffnung aufweisen, an der ein Außenlärmpegel von weniger als 70 dB(A) gutachterlich nachgewiesen ist. Dies kann z. B. durch die Orientierung zu einem schallgeschützten, natürlich belüfteten Außenwohnbereich (z. B. Loggia) erreicht werden.

Alternativ können die vorgenannten Sonderlösungen mit teilgeöffneten Fenstern geeignet sein und werden zugelassen. Es wird dabei auf einen Innenraumpegel von 45 dB(A) für den Tagzeitraum orientiert. Dieser wäre bei einer Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) nach DIN 18005 für Mischgebiete bei teilgeöffneten Standardfenstern gewährleistet. Die Pegelminderung beträgt dann rund 15 dB(A).

Neben den gesunden Wohnverhältnissen müssen auch gesunde Arbeitsverhältnisse in den hoch lärmbelasteten Teilen des Plangebietes gewährleistet werden. Hierzu ist es erforderlich, dass alle schützenswerten Aufenthaltsräume neben der entsprechenden Schalldämmung gegen den Außenlärm, die hier Innenraumpegel von höchstens 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern gewährleisten muss, schallgedämmte Lüftungsanlagen erhalten.

Die vorgenannten Bedingungen sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 und 6.4 festgelegt:

Textliche Festsetzung Nr. 6.3:

„Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

- a) *Fenster und Außentüren von schützenswerten Aufenthaltsräumen in Wohnungen dürfen nicht zu den mit der Signatur //-/-/ gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen orientiert sein, sofern nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 können dann Öffnungen zu den mit der Signatur //-/-/ gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch entsprechende zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) in der Nachtzeit, sowie 45 dB(A) am Tag, letzteres bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern, sichergestellt ist. Satz 1 gilt nicht für solche Fenster und Außentüren, die sich nicht im Regelbetrieb, sondern nur ausnahmsweise, zum Beispiel als Rettungsöffnung im Brandfall oder zu Reinigungszwecken öffnen lassen. Für die Aufenthaltsräume, die keine zu öffnenden Fenster oder Außentüren aufweisen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.*
- b) *Wohnungen nach lit. a) müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, für den ein Innenraumpegel von max. 45 dB(A) am Tag bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen ist.*
- c) *Von den Festsetzungen nach lit. a) und b) kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) für den Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) nachgewiesen werden.*
- d) *Die Festsetzungen nach lit. a) gelten an den mit der Signatur /S/-/S/-/S/ gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.“*

Textliche Festsetzung Nr. 6.4:

„Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für schützenswerte Aufenthaltsräume außerhalb von Wohnungen (Büroräume, Sozialräume und Ähnliches), deren Fenster und Außentüren zu den mit der Signatur //-/-/ gekennzeichneten Abschnit-

ten der Baugrenzen orientiert sind, eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen ist. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- *ein Innenraumpegel von 45 dB(A) am Tag bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern, sichergestellt ist oder*
- *durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) für den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) nachgewiesen werden.“*

Hinsichtlich der Zulässigkeit der Ausnahmen gelten die Ausführungen zur textlichen Festsetzung Nr. 6.1 sinngemäß auch für Nr. 6.3 und Nr. 6.4.

Schutz der Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies ist hier unabhängig vom Gebietscharakter eines MU-Gebietes zum Schutz der Wohngesundheit zu gewährleisten, da Wohnungen in Bereichen allgemein zugelassen werden, die entsprechend hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm aufweisen. Die Grenzziehung bei einem Dauerschallpegel von 65 dB (A) wird dem Erfordernis gerecht, rechtliche Folgen schon an Lärmbeeinträchtigungen zu knüpfen, die noch nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreichen und unzumutbare Störungen auf dem Felde der Kommunikation und der Erholung nicht erwarten lassen (BVerwG, Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075.04). Durch die Schutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Dies kann durch erhöhte Brüstungen, ggf. bewegliche Elemente o. ä. im Allgemeinen gewährleistet werden. Die entsprechende Regelung im Bebauungsplan erfolgt mit folgender Festsetzung:

Textliche Festsetzung Nr. 6.5:

„Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.“

Sicherung der Schallabschirmung durch die straßenbegleitende Bebauung am Böllberger Weg

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist es erforderlich, die Umsetzung des Schallschutzes durch die am Böllberger Weg geplante Bebauung für die innen im Plangebiet in Richtung Saale folgende Bebauung abzusichern. Die textliche Festsetzung Nr. 6.6 regelt die zeitliche Abfolge der Aufnahme von Nutzungen für den Fall, dass die schallabschirmende Wirkung der Bebauung bei der Bemessung des passiven Schallschutzes berücksichtigt wird. Die Wohnungen in den innen liegenden Bereichen dürfen in diesem Fall erst bezogen werden, wenn die abschirmende Bebauung ihre immissionsmindernde Wirkung erfüllt. Als Alternative bleibt die Ausstattung der innen liegenden Bebauung für die freie Schallausbreitung möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 6.6:

„Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA), sowie im Urbanen Gebiet bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 erst dann zulässig, wenn die Gebäude im Urbanen Gebiet vollständig innerhalb der mit der Signatur  schraffierten Flächen hergestellt sind.“

Mit der Festsetzung wird die schallabschirmende Wirkung der Gebäude, die dazu jeweils über die gesamte Längsseite der Baufelder zum Böllberger Weg errichtet werden müssen, gewährleistet.

Unter der vollständigen Herstellung der Gebäude ist die Errichtung der Baukörper im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verstehen. Dies schließt die bauliche Hülle sowie die bauliche Eignung für die Aufnahme der nach dem Bebauungsplan vorzusehenden gewerblichen und anderen Nutzungen ein. Der Begriff der Vollständigkeit ist aber nicht im bauvertraglichen Sinne als Abschluss aller Bauleistungen zu verstehen. So können beispielsweise Leistungen des Innenausbaus oder der Freianlagengestaltung noch offen sein.

Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes

Die Auswirkungen der Planung auf die bestehende Bebauung sowie deren Vorbelastung durch Verkehrslärm wurden im erforderlichen Umfang untersucht.

An der vorhandenen Bebauung werden ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet (Prognose-Nullfall) Beurteilungspegel von bis zu 70,2 dB(A) am Tag und bis zu 63,2 dB(A) in der Nacht erreicht. Diese liegen über den allgemein als Schwellenwert für das Erfordernis von Lärmsanierungsmaßnahmen anerkannten Werten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Unter Hinzunahme des prognostizierten Verkehrs aus dem Plangebiet steigen die Beurteilungspegel auf max. 71,1 dB(A) (+0,9) am Tag und max. 63,9 dB(A) (+0,7) in der Nacht.

Mit der Planfeststellung für den Ausbau des Böllberger Weges im Rahmen des Stadtbahnprogramms ist für zahlreiche Immissionspunkte des Bestands am Böllberger Weg ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach entstanden. Dieser beruht auf Überschreitungen der maßgeblichen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, oder Erhöhungen der Beurteilungspegel um 3 dB(A) und mehr. Der Anspruch gilt auch nach der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 weiterhin.

In der durchzuführenden Lärmsanierung besteht ein Anspruch der betroffenen Häuser auf entweder zusätzlichen Schallschutz zu der von der HAVAG durchgeführten Maßnahme (Austausch von Fensterscheiben für höhere Schallschutzklasse) oder weiter ein grundsätzlicher Anspruch, da bisher keine Inanspruchnahme einer Lärmsanierung erfolgte.

Die Verkehrsprognose 2040, die dem Schallgutachten zum Bebauungsplan zugrunde liegt, enthält gegenüber der Prognose 2011, die dem Schallgutachten zum Ausbau des Böllberger Weges zugrunde lag, eine geringere Grundverkehrsbelastung und geringere LKW-Anteile. Die Belastung auf dem Böllberger Weg wird insgesamt im Prognose-Nullfall geringer als nach der Prognose 2011.

Zudem sind Erhöhungen der Beurteilungspegel um 3 dB(A), anders als bei Verkehrsbaumaßnahmen, für die Beurteilung eines Schallschutzanspruchs in Folge der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht relevant. Hier geht es ausschließlich um die Überschreitungen der maßgeblichen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Durch den planbedingten Mehrverkehr des Bebauungsplans Nr. 208 entsteht somit kein zusätzlicher Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach. Dort, wo ein solcher Anspruch gegeben ist, bestand er bereits zuvor aus dem Stadtbahnprogramm. Das betrifft die Häuser Böllberger Weg Nr. 17, 18, 19, 20, 22 und 23. Schallschutzmaßnahmen sind bisher für die Häuser Böllberger Weg Nr. 19, 20, 22 und 23 in Vorbereitung. Um ggfs. erforderliche Verbesserungen der Schallschutzklasse durch den planbedingten Mehrverkehr abzubilden, wird ein Kostenansatz in den städtischen Haushalt eingestellt.

Gewerbelärm

Die Vorbelastung des Plangebietes durch Gewerbelärm tritt nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen liegen deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 63 dB(A) nach TA Lärm für Urbanes Gebiet, und an den entsprechenden Immissionspunkten auch unterhalb von 55 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet. Das Spitzenpegelkriterium ist ebenfalls erfüllt. Kritische Immissionen liegen somit nicht vor. Für die Außengastronomie im Sondergebiet beträgt der maximale Beurteilungspegel derzeit 54,9 dB(A) im Tagzeitraum. Ein Betrieb im Nachtzeitraum findet nicht statt. Aufgrund des vorgenannten Beurteilungspegels besteht kein Immissionskonflikt der Außengastronomie mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet.

Sport- und Freizeitlärm

Sportlärmquellen nach 18. BImSchV gibt es außerhalb des Plangebietes (Tennisklub TC Halle-Böllberg 53 e. V.) sowie innerhalb des Plangebietes (Beach-Volleyballplatz) westlich der Hafenbahntrasse. Sie treten nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen liegen deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 63 dB(A) nach 18. BImSchV für Urbanes Gebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet wird der Richtwert von 55 dB(A) um höchstens 2 dB(A) überschritten. Das Spitzenpegelkriterium ist jeweils erfüllt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnruhe sind nicht zu befürchten.

Die Wohnbebauung rückt an die bestehenden Sportanlagen heran und muss daher ein höheres Maß an Immissionen hinnehmen, als dies bei einer Bebauung in einem nicht durch Sportanlagen vorgeprägten Umfeld der Fall wäre. In diesem Fall kann sich die Lärmvorbelastung des Wohnbaugrundstücks schutzmindernd dahin auswirken, dass nicht die Richtwerte des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Werden die in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte von 60 dB(A) nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt (BVerwG, Urteil vom 23.09.1999; 4 C 6/98).

Genehmigungsrechtliche Einschränkungen für die Sportanlagen sind ebenfalls nicht zu besorgen, denn gemäß § 5 Abs. 5 der Sportanlagenlärmschutzverordnung besteht für Überschreitungen der Richtwerte durch bestandskräftig genehmigte Sportanlagen ein Toleranzrahmen von bis zu 5 dB(A), bevor Einschränkungen der Nutzungszeiten anzuordnen wären.

In der Abwägung wird aus den vorgenannten Gründen trotz der Richtwertüberschreitungen der Ausweisung als Wohngebiet der Vorrang gegenüber einer Ausweisung als Urbanes Gebiet oder Mischgebiet gegeben, die einen höheren und sich städtebaulich weniger gut in die Umgebung einfügenden Anteil gewerblicher Nutzungen erfordern würde.

Emissionen nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie entstehen nur innerhalb des Plangebietes durch die hier vorhandene Minigolfanlage. Diese treten nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Bebauungsplangebiet als auch außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten von 60 bzw. 55 dB(A) nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie. Das Spitzenpegelkriterium ist ebenfalls erfüllt. Die Immissionen sind damit im Bestand unkritisch. Spezielle Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Stellplätze

Das Schallgutachten prognostiziert für die nächtliche Nutzung möglicher Außenstellplätze im MU1 eine Überschreitung des Spitzenpegelwertes der TA Lärm im Nachtzeitraum von 60 dB(A), der hier als Orientierungsgröße herangezogen wird, um 7,9 dB(A) an der benachbarten Bebauung Weingärten Nr. 23. Im Bereich der durch Baulast gesicherten Feuerwehraufstellfläche wurden einzelne Stellplätze im Schallgutachten als Schallquelle berücksichtigt. Die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums beruht hier auf dem Türemschlagen bei der Benutzung der Stellplätze durch Bewohnerinnen und

Bewohner der neuen Bebauung. Es handelt sich somit um eine für Wohn- und Mischgebiete übliche Emission.

Die schalltechnische Untersuchung verlangt ein Worst-Case-Szenario, welches auch eine Stellplatzbefahrung in den Nachtstunden (22-6 Uhr) mit einbezieht. Es ist aber eher unwahrscheinlich, dass auf den nur vier Stellplätzen eine regelmäßige nächtliche Nutzung stattfindet.

Überschreitungen des Spitzenpegels sind auch an der geplanten Bebauung prognostiziert. Diese sind jedoch grundsätzlich unkritisch, da die Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem mindestens ausreichenden passiven Schallschutz einschließlich schallgedämmter Lüftungsanlagen für die Schlafräume zu errichten ist.

7.6.2. Luft

Luftschadstoffimmissionen, die sich auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet mehr als nur unwesentlich auswirken können, insbesondere auch Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickoxide (NO_x) sowie Feinstaub, liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der Gebietsausweisungen als WA-, MU- und SO-Gebiete werden im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen zugelassen, die schädliche Umweltauswirkungen auf das Umweltgut Luft haben können.

7.6.3. Licht

Schädliche Lichtimmissionen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Aufgrund des Gebietscharakters und insbesondere wegen der vorwiegend geplanten Wohnnutzung ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet künftig störende Lichtemissionen entstehen werden.

7.6.4. Gefahrenstoffe

Betriebe und Anlagen, in denen regelmäßig mit Gefahrstoffen umgegangen wird sind im Plangebiet und seiner Umgebung weder vorhanden, noch geplant.

7.7. Festsetzung der Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan festgesetzt wird die Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeweils angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der geplanten privaten Erschließungsanlagen. Im Weiteren wird dies vereinfachend als die Festsetzung der geplanten Geländeoberfläche bezeichnet, um die es sich faktisch bei der nicht überbaubaren Grundstücksfläche handelt.

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, weil das ursprünglich vorhandene Gelände mit seiner natürlichen Hangneigung in den Baugebieten des Plangebiets mehrfach erheblich verändert wurde. Dies geschah zunächst im Zusammenhang mit der Errichtung der Industriebauten, die bis zum Abbruch Ende der 2000er-Jahre hier vorhanden waren, und zuletzt beim Abbruch des Sportzentrums. Hierbei sind große Abgrabungen erfolgt. Die Höhendifferenz zwischen dem Böllberger Weg und dem Gelände erreicht daher zurzeit bis zu 4,5 m. Die heute vorhandenen Geländehöhen müssen somit zwingend verändert werden, um die Erschließung sowie die Nutzbarkeit der Freiflächen für die geplante Bebauung zu gewährleisten, und auch um ein städtebaulich angemessenes Erscheinungsbild ohne zu große Höhenunterschiede zu schaffen.

Nur die geplanten Geländehöhen ergeben eine Beurteilungsgrundlage, die die künftigen Verhältnisse im Plangebiet abbildet. Dies gilt zum Beispiel für die Ermittlung der Wandhöhen zur Bemessung der Abstandsflächen sowie für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse. Die geplante Geländehöhe bildet zugleich auch den oberen Abschluss geplanter Tiefgaragen, die somit ebenfalls danach zu beurteilen sind, ob sie unter der geplanten Geländeoberfläche hergestellt werden (vgl. Fickert/ Fieseler; BauNVO, 13. Aufl; § 21a, RN 30).

Um die Eindeutigkeit der Festsetzungen in der Planzeichnung herzustellen, und damit für begründete Einzelfälle Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage zugelassen werden können, wird Folgendes textlich festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 8:

„Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist die Höhenlage der Oberflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Höhenlage des Geländes) angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von mindestens 3 m gemäß den zeichnerischen Festsetzungen herzustellen.

Können mehrere Planeinträge zur Bemessung der Höhenlage herangezogen werden, so ist die mittlere Höhe maßgebend.

Böschungen sowie Terrassierungen und Stützwände an den Grundstücksgrenzen zur Geländeanpassung sind zulässig.

Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig.

Darüber hinaus können Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 3,0 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.“

7.8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

7.8.1. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind -Bombenabwurfgebiet- (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich. In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

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

Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes ist in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

„Böllberger Weg 184-186 (Ammendorfer Plastwerk)

Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB sind Aussagen zur Kennzeichnungspflicht von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu treffen. Entsprechende Kennzeichnungen erfolgten bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg und sind in die Planzeichnung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 208 abzüglich der bereits durch Bodenaushub sanierten Flächen zu übernehmen. Grund hierfür sind Cadmiumbelastungen im Boden im Bereich des ehemaligen Anschlussgleises.

Gutachterlich wurde 2006 festgestellt, dass es in diesem Bereich (ehemaliges Anschlussgleis) erforderlich ist, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass bei Baumaßnahmen sowie langfristig eine Gefährdung der Gesundheit von Menschen durch lokale Schwermetallbelastungen im Boden ausgeschlossen ist. Hierzu sind folgende gutachterlich gestützte Vorgaben umzusetzen:

Tiefbaumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Anschlussgleises sind fachtechnisch zu begleiten. Der Unteren Bodenschutzbehörde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Bericht der fachtechnischen Begleitung zu übergeben.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten oder Hinweisen auf eine schädliche Bodenveränderung ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend schriftlich zu informieren. Die Untere Bodenschutzbehörde behält sich in diesem Falle vor, entsprechend geeignete Maßnahmen gegenüber dem Bauherrn anzuordnen.

Bei Kontakt mit schadstoffbelastetem Material sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften einzuhalten.

Aushubmaterial ist nach den Vorgaben der LAGA analytisch zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

Der Bereich des ehemaligen Anschlussgleises ist zu versiegeln oder mit einer mindestens 35 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Material abzudecken, um den Transferpfad Boden-Mensch dauerhaft zu unterbrechen. Diese Maßnahmen sind durch die fachtechnische Begleitung sicherzustellen und in einem Bericht zu dokumentieren, welcher nach Abschluss der Baumaßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben ist.

Eine Sanierung eines Teils der belasteten Flächen erfolgte im Zuge der Errichtung des Rohbaus des Sportzentrums unter gutachterlicher Begleitung, jedoch war die betreffende Fläche des ehemaligen Anschlussgleises hiervon nicht vollständig erfasst.

Vorhandene Untersuchungsberichte können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde eingesehen werden.“

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

Die festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebiets der Saale sowie der Gewässerrandstreifen werden als wasserrechtliche Bestimmungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dort gelten die entsprechenden Nutzungseinschränkungen in Überschwemmungsgebieten gemäß des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die durch den LHW LSA berechnete Hochwasserhöhe für den Planbereich liegt bei 79,28 m NHN. Im Gewässerrandstreifen gemäß § 50 des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen im Gewässerrandstreifen südlich der Hafenbahntrasse private Grünflächen, die ergänzend auch als geschützter Biotop nachrichtlich übernommen sind, vor (siehe unten). Nördlich der Hafenbahntrasse sind Flächen zum Anpflanzen und mit Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB festgesetzt, sodass auch hier keine baulichen Anlagen errichtet werden können. Einer ergänzenden Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) bedarf es aus den vorgenannten Gründen im Gewässerrandstreifen nicht. Für die geplante Zuwegung zu dem Bootsanleger, die durch den Gewässerrandstreifen führt, wird eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Der gesetzlich als Biotop nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geschützte Auwaldrest im Südwesten des Plangebiets wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet befindet sich ein Teilabschnitt der als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragenen Hafenbahntrasse.

In dem Bereich zwischen der Hafenbahntrasse und der Saale ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt (Fundstelle 464, Einzelfunde aus Jungsteinzeit und Mittelalter).

8. Flächenbilanz

8.1. Bauflächen

Im Plangebiet werden insgesamt 12.118 m² Urbanes Gebiet (MU), 11.360 m² Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie 1.197 m² Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Baugebiete umfassen damit 72,2 % des Plangebietes von 34.157 m².

Festsetzung (Teilgebiet)	Bruttofläche in m²
MU1	1.944
MU2	10.174
WA	11.360
SO	1.197
Summe	24.675

8.2. Verkehrsflächen

Aufgrund des räumlichen Zusammenhanges der Grundstücksflächen mit den Baugebieten werden 1.298 m² vorhandene Verkehrsfläche der Straße Weingärten sowie 475 m² der Hafenbahntrasse als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen insgesamt 5,2 % des Plangebietes.

Festsetzung	Bruttofläche in m²
Verkehrsflächen (öffentlich)	828
Private Verkehrsfläche	470
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	475
Summe	1.773

8.3. Grünflächen

Es werden 1.360 m² öffentliche, wegebegleitende Grünfläche der Hafenbahntrasse sowie des Seitenarms am Böllberger Weg festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen machen 4,0 % des Plangebietes aus. Die privaten Grünflächen für Freizeitanlagen, Spielplätze und für das geschützte Biotop haben eine Fläche von 6. m² (18,6 %).

Festsetzung	Bruttofläche in m²
Öffentliche Grünflächen	1.360
Private Grünflächen	6.347
Summe	7.707

9. Planverwirklichung

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für private Bauvorhaben, deren Umsetzung nicht zu den Obliegenheiten der Stadt Halle (Saale) gehört. Da die baurechtlich notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, führt die Planung nicht zu Erschließungspflichten der Stadt.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bereits im Eigentum des Inverstors stehen bzw. ein Kaufvertrag zwischen der Investorin und der Stadt Halle (Saale) über eine Teilfläche des Flurstücks 510/74 bereits beurkundet wurde. Die vorgenannte Teilfläche ist die zur Erschließung nicht mehr erforderliche, vorhandene Gehwegfläche auf der Südseite des alten Verlaufs der Straße Weingärten zwischen dem Teilgebiet MU1 und dem Haus der Wohnhilfe. Die Fahrbahn und der nördliche

Gehweg des alten Straßenverlaufs der Weingärten verbleiben als private Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt durch private Investitionen.

Im städtebaulichen Vertrag mit der Investorin erfolgen die notwendigen Regelungen (s. Punkt Nr. 10.7).

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)

Den Belangen der Bevölkerung wird durch ein vergrößertes Angebot an Wohnungen in innerstädtischer Lage, sowie durch die Schaffung von Gewerbeflächen, in denen Arbeitsplätze entstehen und die teilweise der Versorgung der Bevölkerung dienen, entsprochen. Zur Berücksichtigung förderfähiger/ preisgedämpfter Wohnungen wird eine Fläche festgesetzt, die einen Anteil von 20% der Wohnungen im Plangebiet gewährleistet.

Die Vorstellung des Bauvorhabens im Jour fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 09. Februar 2021 und wurde grundsätzlich als positiv bewertet. Die Beteiligung der Investorin an der Errichtung eines öffentlichen Spielbereiches in der Umgebung des Plangebietes ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vertraglich zu regeln. Hintergrund ist, dass das derzeitige öffentliche Spielangebot im Umfeld des Plangebietes nicht den Zielstellungen der beschlossenen Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) entspricht. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets ist mit einem weiteren Anstieg der Kinderzahlen zu rechnen, und das bereits vorhandene Spielflächendefizit im Raum Glaucha/ Am Ludwigsfeld wird verstärkt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im kampfmittelbelasteten Bereich (Bombenkrater). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen. Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag bei der Polizeiinspektion Halle (Saale) (06110 Halle, Merseburger Str. 6) als zuständiger Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen sowie Wendemöglichkeiten entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA i. V. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und anzuordnen. Bei Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zur Rettung über Geräte der Feuerwehr bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) erreichbar bzw. anleiterbar sein. Die Bewegungsräume und Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden in der städtebaulichen Entwurfsplanung grundsätzlich geprüft und sind nachweisbar. Die Zuwegung zum WA und MU2 erfolgt vom Böllberger Weg sowie von den Weingärten über die geplante private Quartiersstraße. Auch die Nutzung der Hafenbahntrasse als Rettungsweg ist bautechnisch überprüft und ist möglich. Die Tragfähigkeitsklasse 6 des vorhandenen Bauzustandes lässt dies zu. Ein nur für die Feuerwehr befahrbarer Weg kann bei Bedarf auf der Westseite der Bebauung im WA, nördlich der Hafenbahntrasse angelegt werden.

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

Die Planung dient der Behebung eines städtebaulichen Missstandes, der durch das Ende der Baumaßnahmen an dem teilweise fertiggestellten Sportzentrum entstanden ist und damit der Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.

Im Plangebiet befindet sich ein Teilabschnitt der als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt einge-

tragenen Hafenbahntrasse. Auch die Hafenbahnbrücke, deren südöstlicher Anschlussbereich ebenfalls im Plangebiet liegt steht unter Denkmalschutz. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen dieser Kulturdenkmale sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Objekte Ludwigstraße 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 sowie Böllberger Weg 19 und 20 als Bestandteile eines Denkmalbereichs gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen sind.

In dem Bereich zwischen der Hafenbahntrasse und der Saale ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt (Fundstelle 464, Einzelfunde aus Jungsteinzeit und Mittelalter). Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdeingriffen in bislang ungestörten Bereichen des Plangebiets weitere archäologische Funde und Befunde zu Tage treten. Für diese gilt die Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sowie die Dokumentationspflicht gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Daraus resultierende denkmalrechtliche Anforderungen sind im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage entsprechender fachwissenschaftlicher Stellungnahmen der Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) zu definieren.

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

Für den Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung erstellt, deren Ergebnisse nachfolgend im Umweltbericht ausführlich wiedergegeben werden.

Dort werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt. Zusammenfassend kann bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der oben genannten Umweltbelange Folgendes festgehalten werden:

Tiere und Pflanzen

Es wurden Vorkommen bzw. Lebensraumpotenziale für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten in den sich im Abbruch befindlichen Gebäuden, sowie für Zauneidechsen in den angrenzenden unbebauten Flächen festgestellt. Nach örtlicher Überprüfung wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Maßnahmen sind in dieser Hinsicht nicht erforderlich [{20}; Myotis; 2021]. Eine artenschutzfachliche Begleitung der inzwischen abgeschlossenen Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen ist erfolgt und es wurden Ersatzhabitate geschaffen [{23}, Myotis; 2021].

Westlich der Minigolfanlage befindet sich ein Auwaldrestbestand, der als Biotop gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist. Dieser wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und zum Erhalt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB) festgesetzt.

Auf der Nordseite der Hafenbahntrasse wird der Hartholz-Auwald wiederhergestellt und gegenüber dem früheren Bestand um ca. 400 m² vergrößert. Zum Schutz der Böschungs- und Uferzone an der Saale vor Betreten und vor sonstiger Benutzung wird oberhalb der Böschung eine Baum- Strauchhecke angepflanzt.

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101.1 wurden dem damaligen Investor Baumfällgenehmigungen erteilt. Die dadurch notwendigen 88 Ersatzpflanzungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ erfolgt und werden in das Kataster der Ersatzpflanzungen in der Stadt Halle (Saale) eingetragen.

Wesentliche Auswirkungen auf FFH-Gebiete und Habitate streng geschützter Arten entstehen nicht (s. Umweltbericht, Punkt Nr. 2.1.2.1.)

Boden und Baugrund

Im Plangebiet ist östlich der Hafenbahntrasse ein Bereich gekennzeichnet, der mit kontaminierten Böden belastet ist. Grund hierfür sind Cadmiumbelastungen im Boden im Bereich des ehemaligen Anschlussgleises aus der industriellen Nutzung, die vor der Planung des Sportzentrums hier vorhanden war.

Bei Kontakt mit schadstoffbelastetem Material sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften einzuhalten. Aushubmaterial ist nach den Vorgaben der LAGA analytisch zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen. Der Bereich des ehemaligen Anschlussgleises ist zu versiegeln

oder mit einer mindestens 35 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Material abzudecken, um den Transferpfad Boden-Mensch dauerhaft zu unterbrechen.

Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Erkenntnissen zur Vorbelastung durch Verkehrslärm vom Böllberger Weg erheblich vorbelastet [{3} Graner & Partner, Dr. Krumbiegel; 2022]. Bei freier Schallausbreitung sind am Böllberger Weg Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Diese erfordern passive Schallschutzmaßnahmen für alle betroffenen Aufenthaltsräume. Eine Wohnnutzung ist jedoch nicht schon durch die Vorbelastung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan lässt Wohnungen am Böllberger Weg erst ab dem 1. Obergeschoss allgemein zu. Damit wird auch der oben genannten Tatsache Rechnung getragen, dass im EG maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 70 dB(A) prognostiziert werden. Ein Wert von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts wird allgemein in der höchstrichterlichen Rechtsprechung als Obergrenze für Lärmpegel angesehen, die unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich noch gesunde Wohnverhältnisse erwarten lassen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte erfordern die Festsetzung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zum Schutz der Aufenthaltsräume, die im Sinne der DIN 4109 schützenwert sind, im Bebauungsplan.

Nach dem allgemein anerkannten Stand der Forschung ist ein ungestörter Schlaf oberhalb eines durch Außenlärm hervorgerufenen Innenraumpegels von 30-35 dB(A) nicht mehr hinreichend zu gewährleisten. Zudem muss in Schlafräumen auch ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gegeben sein, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen.

Aus den oben genannten Gründen werden für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen, eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen bei Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) im Nachtzeitraum festgesetzt.

Da Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) (Schwellenwertpegel) nachts in Teilabschnitten des Plangebiets an der Einmündung Weingärten/ Böllberger Weg überschritten sind, bedarf es hierzu einer gesonderten Schutzkonzeption.

Wohnungsnutzungen können in den hoch lärmbelasteten Bereichen zugelassen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Es wird ein Konzept verfolgt, bei dem die notwendigen, weitgehenden passiven Schallschutzvorkehrungen durch Festsetzungen vorgegeben werden, ohne dabei das Ziel einer Nutzungsmischung unter Einschluss der Wohnnutzung in den hoch lärmbelasteten Teilen des Plangebietes aufzugeben. Im Einzelnen hat dieses Konzept die folgenden Bestandteile:

Alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zu den ab 70 dB(A) belasteten Baugrenzen orientiert sind, erhalten schallgedämmte Lüftungsanlagen. Dies betrifft also hier nicht nur die Schlafräume, sondern auch alle sonstigen Aufenthaltsräume wie Wohnküchen, Wohnzimmer, Arbeitszimmer u. Ä. mehr. Der zur Wohngesundheit erforderliche Luftwechsel wird durch die Lüftungsanlagen gewährleistet, sodass ein Öffnen der Fenster zur Belüftung nicht erforderlich ist. Fenster und Außentüren, die sich bestimmungsgemäß öffnen lassen, sind wegen der notwendigen Abwehr von Gesundheitsgefahren durch Lärmeintrag hier nicht zulässig. Ausnahmen gelten für das Öffnen nur zu Reinigungszwecken, als Rettungsweg und Ähnliches. Hier sind ggfs. spezielle Schließvorrichtungen bzw. Notöffnungsvorrichtungen erforderlich.

Um für die Wohnungen zugleich tagsüber auch einen akustischen Bezug zum Außenraum bei geöffneten Fenstern zu erzielen, muss mindestens ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung eine Fensteröffnung aufweisen, an der ein Außenlärmpegel von weniger als 70 dB(A) gutachterlich nachgewiesen ist.

Neben den gesunden Wohnverhältnissen müssen auch gesunde Arbeitsverhältnisse in den hoch lärmbelasteten Teilen des Plangebietes gewährleistet werden. Hierzu ist es erforder-

lich, dass alle schützenswerten Aufenthaltsräume neben der entsprechenden Schalldämmung gegen den Außenlärm, die hier Innenraumpegel von höchstens 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern gewährleisten muss, schallgedämmte Lüftungsanlagen erhalten.

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Auswirkungen der Planung auf die bestehende Bebauung sowie deren Vorbelastung durch Verkehrslärm wurden im erforderlichen Umfang untersucht.

An der vorhandenen Bebauung wurden ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet (Prognose-Nullfall) 2015 Beurteilungspegel von bis zu 70,3 dB(A) am Tag und bis zu 63,5 dB(A) in der Nacht erreicht. Diese liegen über den allgemein als Schwellenwert für das Erfordernis von Lärmsanierungsmaßnahmen anerkannten Werten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Unter Hinzunahme des prognostizierten Verkehrs aus dem Plangebiet steigen die Beurteilungspegel auf max. 71,9 dB(A) (+1,6) am Tag und max. 63,9 dB(A) (+0,4) in der Nacht.

Mit der Planfeststellung für den Ausbau des Böllberger Weges im Rahmen des Stadtbahnprogramms ist für zahlreiche Immissionspunkte des Bestands am Böllberger Weg ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach entstanden. Dieser beruht auf Überschreitungen der maßgeblichen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, oder Erhöhungen der Beurteilungspegel um 3 dB(A) und mehr. Der Anspruch gilt auch nach der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 weiterhin.

In der durchzuführenden Lärmsanierung besteht ggfs. ein Anspruch der betroffenen Häuser auf entweder zusätzlichen Schallschutz zu der von der HAVAG durchgeführten Maßnahme (Austausch von Fensterscheiben für höhere Schallschutzklasse) oder weiter ein grundsätzlicher Anspruch, da bisher keine Inanspruchnahme einer Lärmsanierung erfolgte. Die zu erwartenden Kosten wurden über Erfahrungswerte anhand der Anzahl der Fenster und Herstellerpreisen grob geschätzt.

Die Verkehrsprognose 2040, die dem Schallgutachten zum Bebauungsplan zugrunde liegt, enthält gegenüber der Prognose 2011, die dem Schallgutachten zum Ausbau des Böllberger Weges zugrunde lag, eine geringere Grundverkehrsbelastung und geringere LKW-Anteile. Die Belastung auf dem Böllberger Weg wird insgesamt im Prognose-Nullfall geringer als nach der Prognose 2011.

Die Vorbelastung des Plangebietes durch Gewerbelärm tritt nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten von 63 dB(A) nach TA Lärm für Urbanes Gebiet bzw. 55 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet. Das Spitzenpegelkriterium ist ebenfalls erfüllt. Kritische Immissionen liegen somit nicht vor.

Sport- und Freizeitlärm

Sportlärmquellen nach 18. BImSchV gibt es außerhalb des Plangebietes (Tennisklub TC Halle-Böllberg 53 e. V.) sowie innerhalb des Plangebietes (Beach-Volleyballplatz westlich der Hafenbahntrasse). Sie treten nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen liegen deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 63 dB(A) nach 18. BImSchV für Urbanes Gebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet wird der Richtwert von 55 dB(A) um höchstens 2 dB(A) überschritten. Das Spitzenpegelkriterium ist jeweils erfüllt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnruhe sind nicht zu befürchten.

Die Wohnbebauung rückt an die bestehenden Sportanlagen heran und muss daher ein höheres Maß an Immissionen hinnehmen, als dies bei einer Bebauung in einem nicht durch Sportanlagen vorgeprägten Umfeld der Fall wäre. In diesem Fall kann sich die Lärmvorbelastung des Wohnbaugrundstücks schutzmindernd dahin auswirken, dass nicht die Richtwerte des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Werden die in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte von 60 dB(A) nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt (BVerwG, Urteil vom 23.09.1999; 4 C 6/98).

Genehmigungsrechtliche Einschränkungen für die Sportanlagen sind ebenfalls nicht zu besorgen, denn gemäß § 5 Abs. 5 der Sportanlagenlärmschutzverordnung besteht für Überschreitungen der Richtwerte durch bestandskräftig genehmigte Sportanlagen ein Toleranzrahmen von bis zu 5 dB(A), bevor Einschränkungen der Nutzungszeiten anzuordnen wären.

In der Abwägung wird aus den vorgenannten Gründen trotz der Richtwertüberschreitungen der Ausweisung als Wohngebiet der Vorrang gegenüber einer Ausweisung als Urbanes Gebiet oder Mischgebiet gegeben, die einen höheren und sich städtebaulich weniger gut in die Umgebung einfügenden Anteil gewerblicher Nutzungen erfordern würde.

Emissionen nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie entstehen nur innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes durch die hier vorhandene Minigolfanlage. Diese treten nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Bebauungsplangebiet als auch außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten von 60 bzw. 55 dB(A) nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie. Das Spitzenpegelkriterium ist ebenfalls erfüllt. Die Immissionen sind damit im Bestand unkritisch, spezielle Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen (z. B. Luftbelastung, Gerüche) haben keine Auswirkungen für die Planung.

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Störfallbetrieben oder -anlagen im Sinne des § 50 BImSchG.

Lokalklimatische Auswirkungen

Das Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 208 {24} kommt zu den folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Die Ergebnisse der Simulationsrechnungen des Gutachtens für den Istzustand belegen, dass die nächtliche Kaltluftdynamik im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung gegenwärtig nur schwach ausgeprägt ist. Ursachen hierfür sind die geringen Geländeneigungen und die an das Plangebiet angrenzende Bebauung, die die Kaltluftdynamik beeinträchtigen. Die mittleren Windgeschwindigkeiten sind aufgrund der Blockrandbebauung gegenüber dem Freiland der Saaleaue deutlich reduziert.

Negative Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Aspekte Kaltluft, Frischluftzufuhr und Luftaustausch beschränken sich auf das Plangebiet und den unmittelbar südöstlich angrenzenden Bereich des Böllberger Weges; hier befinden sich hauptsächlich Kleingartenanlagen. Die mittleren Windverhältnisse werden durch die Planung nicht signifikant verringert. Für die Wohnnutzungen des Stadtteils sind somit nach der Planungsrealisierung keine Erhöhungen der thermischen Belastungen zu erwarten.

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

Indem der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben verschiedener Art schafft, dient er den Belangen der Wirtschaft.

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

Den Belangen des Verkehrs wird durch den Bebauungsplan entsprochen, indem eine bereits für den Straßenverkehr, sowie aufgrund der angrenzend vorhandenen Straßenbahnhaltestelle gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossene Fläche entwickelt wird. Dabei wurde gutachterlich geprüft, welche Auswirkungen die zusätzlichen Verkehre auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und im umgebenden Straßennetz haben werden. Es entstehen 2.124 zusätzliche Fahrten mit Kraftfahrzeugen. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kfz-Verkehrsanlagen wurde entsprechend der Lage der Tiefgaragenzufahrten für die Knotenpunkte Böllberger Weg/ Ludwigstraße/ Weingärten und Böllberger Weg/ Seitenarm (Südanbindung) durchgeführt.

Der vierarmige Knotenpunkt Böllberger Weg/ Ludwigstraße/ Weingärten wird derzeit mit einer Lichtsignalanlage als sogenannter „Einzelläufer“ (also unkoordiniert) geregelt. Mit der für das Jahr 2040 prognostizierten Spitzenstundenbelastung des Grundverkehrs ist die Kreuzung in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen knapp über 50s, was der Qualitätsstufe D nach HBS entspricht. Der sich auf den Linksabbiegestreifen im Zuge des Böllberger Wegs entwickelnde Rückstau wartender Fahrzeuge (beide

Richtungen) kann zwei bis drei Meter in den durchgehenden Fahrstreifen hineinragen. Mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohn- und Gewerbequartiers verändert sich diese Bewertung nicht signifikant. Die mittleren Wartezeiten steigen auf knapp über 55s (weiterhin Qualitätsstufe D) und betreffen den Linksabbiegestreifen in der südlichen Zufahrt Böllberger Weg.

Hier erhöht sich auch die Rückstaulänge auf dem separaten Fahrstreifen, so dass ein weiteres Fahrzeug (etwa 6m Länge) in den durchgehenden Fahrstreifen stauen könnte. Obwohl die daraus resultierende Gesamtbewertung der südlichen Zufahrt Böllberger Weg wegen der zu berücksichtigenden Wender nicht angegeben wird, kann davon ausgegangen werden, dass eine mindestens gute Verkehrsqualität (Stufe B nach HBS auf dem „Mischfahrstreifen“ (separat Stufe A) erreicht wird. Alle anderen Fahrbeziehungen haben die Qualitäten A bis C. Durch das Verkehrsgutachten wurde ferner geprüft, ob Verschlechterungen der Verkehrsqualität an den entfernter liegenden Knotenpunkten Torstraße/ Glauchaer Straße und Max-Lademann-Straße/ Böllberger Weg zu erwarten sind:

Die am Knotenpunkt Böllberger Weg/ Max-Lademann-Straße vorgesehenen Lichtsignalanlage wurde noch nicht errichtet. Mit den in den aktuellen Ständen der Ausführungsplanung hinterlegten Signalprogrammen für das Prognosejahr 2040 könnte das prognostizierte Grundverkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden in befriedigender Verkehrsqualität bewältigt werden. Mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohn- und Geschäftsquartiers würden sich diese Werte geringfügig verschlechtern – die Verkehrsanlage bliebe jedoch in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig.

Auch am Knotenpunkt Glauchaer Straße/ Böllberger Weg/ Torstraße wurde die geplante Lichtsignalanlage baulich noch nicht umgesetzt. Da das aktuell in der Planung hinterlegte Signalprogramm zu den prognostizierten Spitzenstunden 2040 auch ohne den zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohn- und Gewerbequartiers nicht leistungsfähig sein wird, sollte noch im Vorfeld der Projektierung des Knotenpunktes eine Überprüfung und Anpassung vorgenommen werden. Die sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans 208 ergebende Erhöhung der Verkehrsbelastung wird voraussichtlich keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbewertung haben. Eine ausreichende Verkehrsqualität kann mit einem angepassten Signalprogramm zu den verkehrlichen Spitzenstunden nachgewiesen werden.

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

Belange des Hochwasserschutzes sind durch die Planung nicht berührt, da die geplante Bebauung nicht in Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten erfolgt. Für die Einleitung des Regenwassers in die Saale erfolgt eine Abflussdrosselung, die einen unverträglichen Beitrag des Plangebietes zu etwaigen Hochwasserereignissen vermeidet.

Der geplante Bootssteg ist genehmigungspflichtig gemäß § 49 WG LSA i. V. mit § 36 WHG. Da die Saale Bundeswasserstraße ist, ist hier ebenfalls die Genehmigung der Schifffahrtsverwaltung des Bundes erforderlich.

10.7. Belange des städtischen Haushaltes

Planungen und Baumaßnahmen werden privat finanziert.

Für den Einbau von Schallschutzfenstern einer ggfs. höheren Schallschutzklasse, als sie nach der Planfeststellung zum Ausbau des Böllberger Weges notwendig wäre, können an den Häusern Böllberger Weg Nr. 17- 23 Kosten im städtischen Haushalt entstehen. Diese belaufen sich auf max. 57.600 Euro. Die zu erwartenden Kosten wurden über Erfahrungswerte anhand der Anzahl der Fenster und Herstellerpreisen grob geschätzt.

Folgekosten nach der erstmaligen Herstellung öffentlicher Verkehrsanlagen entstehen nicht, weil die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen zur Erschließung des Plangebietes ausreichen und zusätzliche öffentliche Straßen, Wege oder Plätze daher nicht vorgesehen sind.

Inhalte eines städtebaulichen Vertrages:

- Eintragung der Dienstbarkeit für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit;
- Umsetzung der im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

- Artenschutzmaßnahmen
- Regelungen zu den angestrebten Albedowerten und zu technischen Details bezüglich der Begrünung der Dächer und Tiefgaragen, sowie Fassadenbegrünung
- Kostenbeteiligung bei der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Umfeld des Plangebietes
- Kostenregelung zu Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen, bspw. Anlegen von Zufahrten
- Die Errichtung eines Glascontainerstandortes im Plangebiet

Umweltbericht, Teil B

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan Nr. 208 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung in dem Gebiet geschaffen werden, für das derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ gilt. Es wird ein gemischt genutztes Stadtquartier geplant, das Wohnungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Läden, Gastronomie, und Einrichtungen für soziale sowie kulturelle Zwecke aufnimmt. Dabei überwiegt die Wohnnutzung.

Die Bebauung wird bezüglich der Ausdehnung und der Höhe der Baukörper an die Maßstäblichkeit der näheren Umgebung angepasst.

Ein solitärstehendes Wohn- und Geschäftsgebäude an den Weingärten bildet den Übergang an die nördliche Bestandsbebauung. Es beherbergt im wesentlichen Wohnnutzung. Im Erdgeschoss zum Böllberger Weg hin sind Gewerbeflächen (z. B. Apotheke o. ä.) geplant.

Weiter südlich folgen zwei geschlossene Baublöcke am Böllberger Weg und zwei Zeilen im rückwärtigen Bereich zur Saale hin. Weiter in südlicher Richtung schließt sich ein größerer Block mit platzartiger Aufweitung am Böllberger Weg und großem Innenhof an.

In der ersten Bautiefe am Böllberger Weg ist eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnen, sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe und kleinteiligem Handel (unter 400 m² Verkaufsfläche je Einheit) geplant.

Die Bebauung hat fünf Vollgeschosse.

Die Gebäude am Böllberger Weg werden mit einem zusätzlichen, zurückgestaffelten obersten Geschoss geplant. Die Gebäude sind mit Flachdächern vorgesehen.

Es werden Gebäudehöhen festgesetzt. Zwischen der ersten Bautiefe am Böllberger Weg und der rückwärtigen Bebauung entsteht eine Höhenstaffelung von ca. 6 m, die dem Verlauf des Geländes folgt.

Am Böllberger Weg werden wegen der notwendigen Schallabschirmung für den rückwärtigen Bereich des Plangebiets auch Mindesthöhen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 im MU, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 im WA und eine GRZ von 0,8 im SO festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die erforderlichen Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen. Ca. 50 oberirdische Stellplätze sollen innerhalb des MU und WA entstehen.

Die Ver- und Entsorgung wird über die anliegend vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

Die vorhandene Ufervegetation wird erhalten und standortgerecht ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Bereich überplant, in dem derzeit die folgende Flächeninanspruchnahme durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 festgesetzt ist:

- Baugebiete: 20.283 m²
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: 12.232 m²
- Verkehrsflächen: 1.413 m²

Durch den Bebauungsplan Nr. 208 wird die folgende, geänderte Flächenaufteilung festgesetzt:

- Baugebiete (ohne Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB): 22.619 m²
- Grünflächen und Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB: 9.534 m²
- Verkehrsflächen: 1.775 m²

Der Bebauungsplan löst somit gegenüber dem bestehenden Planungsrecht einen um 2.531 m² (7,4% der Plangebietsfläche von 34.157 m²) erhöhten Bedarf an Bauland, ohne Einrechnung der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen innerhalb des WA-Gebietes, die baulich nicht nutzbar sind, aus.

1.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1. Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den Bebauungsplan Nr. 208 sind aufgrund seiner räumlichen Lage am Saaleufer auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

Hinsichtlich des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes sind das Wasserhaushaltsgesetz und auf Landesebene das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt maßgebend.

Maßnahmen des Immissionsschutzes beurteilen sich auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

1.2.2. Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind folgende Umweltbelange durch die Planung betroffen und es werden entsprechende Gutachten im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet:

Arten und Biotope: Artenschutzfachliche Prüfung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Klima/ Luft: Stadtklimatische Auswirkungsanalyse

Mensch und seine Gesundheit: Schallimmissionsprognose

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2.3. Fachplanungen

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 4.1 der Begründung Teil A) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Der Landschaftsrahmenplan in der Fassung der 1. Teilfortschreibung (2013) stellt im westlichen Teil des Plangebietes Teilflächen, die sich als Auwaldreste beschreiben lassen als Bestandteil des Biotopverbundsystems im Halleschen Saaletal dar. Im Bereich der Saaleaue befinden sich angrenzend mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar am Saaleufer grenzt westlich das LSG „Saaletal“ an. Etwa 120 m westlich beginnt das NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“, welches Teil des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ ist. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 50 m Abstand der GLB „Pulverweiden“. Diese Gebiete sind aufgrund des Vorhandenseins von Auwaldresten und des reichen faunistischen und floristischen Artenvorkommens unter besonderen Schutz gestellt.

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) sieht für das Plangebiet keine konkreten Vorgaben vor. Das Plangebiet ordnet sich im Wesentlichen in die Handlungsfelder Stadtentwicklung und Privathaushalte ein. Durch eine klimafreundliche Stadtentwicklung kann ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, der gleichzeitig

die Lebensqualität in der Stadt erhöht. Demnach sind Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Entwicklung von Baugebieten zu berücksichtigen. Das sind u.a. Maßnahmen zur energetischen Optimierung im verkehrlichen und im baulichen Bereich und in der Verringerung des Ressourcenumsatzes. Damit soll die Stadt Halle (Saale) aktiv die Verantwortung für kommende Generationen zur Entwicklung einer klimagerechten und energieeffizienten Stadt übernehmen.

Die Planungshinweiskarte zum Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) [6] ; ThINK Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz; 2021] benennt etwa 2/3 der Fläche des bisherigen Sportzentrums als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion und geringer Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierungen. Im nördlichen Drittel, in dem eine mäßige Überwärmung besteht, wird ein stadtklimatischer Sanierungsbedarf festgestellt. In der Planung sollen die bestehenden Grün- und Ventilationsschneisen beachtet werden.

Maßnahmenempfehlungen des Gutachtens sind unter anderem das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen der Nachverdichtung, Begrünung von Tiefgaragen (intensiv, Substratstärke mindestens 35 cm), Dachbegrünungen (mindestens extensiv, Substratstärke 6 cm), Fassadenbegrünungen, sowie in Bereichen mit starker Überwärmung / Wärmeinseln Fassaden und Dächer mit hohen Albedowerten (helle, diffus reflektierende Oberflächen).

Des Weiteren liegt ein Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale) 2011 [7] vor. Ziel des Luftreinhalteplanes ist es, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit durch ein Maßnahmenkonzept sicherzustellen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem vorbelasteten Bereich.

Der Lärmaktionsplan der Stadt Halle (Saale) sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen vor.

Weitere Ausführungen zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Pkt. 4.2 der Begründung Teil A zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet bildet derzeit den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“. Dieser VBP wurde am 03.06.2009 rechtswirksam und hatte die Errichtung eines aus mehreren Sporthallen sowie ergänzenden, unter anderem gastronomischen Nutzungen bestehenden, privatwirtschaftlich betriebenen Sportzentrums zum Ziel. Außerdem sind Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet war auf etwa 2/3 seiner Gesamtflächen am Böllberger Weg bis 2008 mit Industriegebäuden aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert sowie einem Garagenhof bebaut. Diese Gebäude wurden vollständig abgebrochen und geräumt. Nach Beseitigung kontaminierter Bodenmassen wurden mehrere Sporthallen errichtet, jedoch nicht fertiggestellt. Diese Baustrukturen wurden 2021 abgebrochen, das Gelände wurde geräumt. Eine Freianlagengestaltung ist nicht erfolgt.

Das Plangebiet liegt in einem vor allem durch Wohnbebauung, Kleingärten und Tennisplätzen geprägten Umfeld. Nördlich befindet sich eine soziale Einrichtung (Haus der Wohnhilfe). Nordwestlich sowie auf der Ostseite des Böllberger Weges bis in Höhe der Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße bilden vier- bis fünfgeschossige, vorwiegend gründerzeitliche, Wohngebäude die Nachbarschaftsbebauung. Südlich der Haltestelle

liegen eine Kleingartenanlage sowie ein Discountmarkt. Südlich der Warneckstraße befinden sich das zweigeschossige Gebäude einer Kindertagesstätte, in westlicher Richtung daran angrenzend Tennisplätze. Der Radweg auf der früheren Hafenbahntrasse durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet ist topografisch durch einen starken Höhenunterschied von bis zu 13 Metern geprägt. Dadurch ist die Böschungskante von der Saale und vom gegenüberliegenden Saaleufer gut wahrnehmbar und ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes.

Das weitere Umfeld ist westlich des Plangebietes durch die Saale und Saaleaue charakterisiert.

Im Bereich der Saaleaue befinden sich mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar am Saaleufer grenzt westlich das LSG „Saaleetal“ an. Etwa 120 m westlich beginnt das NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“, welches Teil des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ ist. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 50 m Abstand der GLB „Pulverweiden“. Diese Gebiete sind aufgrund des Vorhandenseins von Auwaldresten und des reichen faunistischen und floristischen Artenvorkommens unter besonderen Schutz gestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Auwaldbestandes am Saaleufer zum Teil im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Saale.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich vorhandener oder geplanter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutzabstände und ggfs. erforderliche Schutzmaßnahmen ergeben sich daher für den Bebauungsplan nicht.

2.1.2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

-Bestand-

Potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen großräumigen Einheit des östlichen Harzvorlandes. Der Hallesche Umweltatlas weist den bebauten Ostteil des Plangebietes landschaftsräumlich als Bestandteil des Plateau-Hang-Gefüges von Wörlitz aus. Physiogeographisch gehören diese Flächen zum Raumtyp der Hangbereiche des Saaletales mit Verwitterungsböden, teils Gesteinsdurchragungen. Die Uferandbereiche im Westen des Plangebietes gehören zum Landschaftsraum der Halleschen Saaleniederung, physiogeographisch zu den breiten Talniederungen mit Aueböden.

In dem tiefer gelegenen Uferbereich der Saale bildet der Hartholzauwald die potentielle natürliche Vegetation.

Die höher gelegenen Teile des Plangebietes lassen sich als Bestandteil der Halleschen Stadtlandschaften beschreiben. In den Stadtlandschaften sind die Naturgüter stark anthropogen überprägt und der naturhistorisch gewachsenen Funktionalität entrissen, so dass diese einen eigenen Landschaftstyp ausbilden. Insbesondere aufgrund der vollständigen Überprägung des Bodens wird für Stadtlandschaften keine potentielle natürliche Vegetation angegeben.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Baumbestände finden sich im Bereich des vom Umbau betroffenen Gebietes nur vereinzelt in den Randbereichen der Hallen. Überwiegend handelt es sich um Bäume mit einem Stammdurchmesser von unter 40 cm in 1,30 m Höhe. Darüber hinaus findet sich nur vereinzelt Bewuchs mit Brombeeren und krautiger Vegetation im Süden der früheren Hallen. Ein Großteil der Fläche besteht aus vegetationslosem Erdboden. Im Überschwemmungsbereich, in den nicht überplanten Uferbereichen, befinden sich Reste

eines Hartholzauenwaldes mit den dominierenden Arten Esche und Weide, Unterwuchs hauptsächlich Efeu, Berg-Ahorn und Flatter-Ulme. [{8} Petrat; 2022]

Faunistisches Artenspektrum

Das vorhandene Artenspektrum sowie das Habitatpotential werden im Artenschutzfachlichen Gutachten zum Bebauungsplan [{1} Mundt; 2020] wie folgt beschrieben:

Fledermäuse: Im Rahmen der Kontrolle durch den Gutachter wurden alle begehbaren Gebäudebereiche visuell kontrolliert. Im Rahmen der visuellen Kontrolle konnten durch Kotablagerungen acht Hangplätze von Fledermäusen identifiziert werden, von denen vier relativ frische Kotspuren aufwiesen. Im Zuge der bioakustischen Untersuchung konnten im offenen Übergang von Halle 2 zum Komplex 4 an zwei Aufnahmenächten vereinzelte Rufe von Mückenfledermäusen aufgezeichnet werden. Die wenigen Rufaufnahmen ließen keine Hinweise auf einen abendlichen Aus- oder morgendlichen Einflug zu. Auf allen weiteren Boxen wurden keine Rufe aufgezeichnet. Aufgrund der zu dieser Jahreszeit deutlich schwankenden Witterungsverhältnisse kann eine Nutzung durch Fledermäuse im Spätherbst/ Winter jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch milde Temperaturen ist eine Nutzung als Schwärmquartier grundsätzlich bis in den Dezember möglich.

Vor den Abbruchmaßnahmen erfolgte eine Kontrolle auf Fledermäuse [{22} Myotis, 2021]. Es wurden keine Tiere angetroffen.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich am Saaleufer ein aus Ziegelmauerwerk bestehender Turm, der nach 2008 als Fledermausquartier hergerichtet wurde und erhalten bleiben soll. Eine Besiedelung durch Fledermäuse konnte hier nicht festgestellt werden.

Zauneidechsen: Ein potentiell Eidechsenhabitat befand sich im Nordwesten der Bestandsgebäude. Es handelte sich dabei um einen von Nord nach Süd verlaufenden Erdwall, welcher durch natürliche Sukzession eine krautige Vegetationsdecke erhalten hatte. Weitere Bereiche scheinen aufgrund angrenzender, durch Nutzung häufig frequentierter Wege oder versiegelte/ verdichtete Untergründe nicht geeignet. Eine systematische Bestandserfassung wurde durchgeführt {20}. Aufgrund fehlender Vorkommensnachweise wird ein Vorkommen der Zauneidechse in den o. g. Flächen fachgutachterlich ausgeschlossen.

Amphibien: Im Umfeld von 250 m ist kein als Laichgewässer geeignetes permanentes Standgewässer vorhanden. Westlich an das Gebiet grenzt die Saale, welche sich jedoch nicht als Laichgewässer streng geschützter Amphibienarten eignet. Nähere Angaben enthält die FFH-Vorprüfung (s. unten, {21}).

Brutvögel: Der Baumbestand wird erhalten, eine Betroffenheit von Brutvögeln durch die Planung ist insoweit nicht gegeben. Eine Betroffenheit kann sich bei der Beräumung von Strauchgehölzen ergeben, daher ist bei der Baufeldberäumung eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Die Hallen 1, 2 und 3 wurden zum Zeitpunkt der Begehung durch Ringel- und Stadttauben als Ruheplatz genutzt. Es waren zudem Nester auf der Deckenkonstruktion sowie vereinzelte Eierschalen am Boden erkennbar. Nachgewiesen wurde eine Nutzung durch die Amsel und den Haussperling. Im verschlossenen Gebäudebereich wurden trotz einzelner Einflugmöglichkeiten keine Nester vorgefunden. Vor den Abrissmaßnahmen erfolgte eine Kontrolle {22}, mit der festgestellt wurde, dass die Gebäude zum Zeitpunkt des Abbruchs nicht mehr durch Brutvögel besiedelt waren. Zudem erfolgte eine Festlegung erforderlich vorgezogener (CEF-) Maßnahmen für gebäudebewohnende Vogelarten im Zusammenhang mit dem Abriss. Da der Abriss ohne den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässig war und vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte, waren die Maßnahmen nicht planrelevant. Es erfolgten einzelne Verwaltungsakte nach dem BNatSchG. Festsetzungen für Maßnahmen, die nicht erst planbedingt zulässig werden, können nicht getroffen werden.

Biotopverbund

Der Auwaldrest im Südwesten der Hafenbahntrasse ist Bestandteil des Biotopverbundes im Halleschen Saaleetal [9] Landschaftsrahmenplan; 2013].

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Etwa 120 m westlich des Plangebietes beginnt das NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“, welches Teil des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ (DE 4537-301) sowie des SPA-Gebietes „Saaleaue südlich Halle“ (SPA 4638-401) ist.

Schutzziel und Bedeutung des NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“:

- Schutz und Erhaltung wertvoller Auwälder; Sicherung des natürlichen Laufes der Wilden Saale und der Überschwemmungsflächen; Schutz der artenreichen Tierwelt
- Die Rabeninsel als bedeutsamster Teil des NSG verfügt über den ältesten Auenwaldbestand der Stadt Halle (Saale) mit einem Alter bis zu 260 Jahren.
- Die Rabeninsel ist Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, u. a. Rot- und Schwarzmilan, Rohrweihe, Raubwürger, Eisvogel, Waldohreule, Waldkauz, Kiebitz, Flussregenpfeifer und Beutelmeise.

Schutzziel und Bedeutung des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“:

- Erhaltung und Wiederherstellung der gemeldeten geschützten Lebensräume (u. a. Hart- und Weichholzauenwälder, Brenndolden-Auenwiesen)
- Erhaltung und Schutz wertvoller Arten (u. a. Eremit, Kammmolch, Rotbauchunke und Großes Mausohr)

Schutzziel und Bedeutung des SPA-Gebietes „Saaleaue südlich Halle“:

- Erhaltung und Schutz wertvoller Vogelarten (u. a. Rohrdommel, Schwarz- und Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan, Wachtelkönig, Grau-, Mittel- und Schwarzspecht)

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ ist eine FFH-Vorprüfung erstellt worden [21].

Diese kommt zu den folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Aufgrund der vorstehenden Entfernungsangaben lassen sich für alle schutzwürdigen Lebensraumtypen (LRT) innerhalb des FFH-Gebietes oder Habitate der Spezies nach Anhang 11 der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) unmittelbare Eingriffe durch Überbauung ausschließen. Eine unmittelbare Betroffenheit durch das Vorhaben ist damit nicht gegeben. Ebenso liegt keine indirekte Betroffenheit der LRT des FFH-Gebietes vor. Die von der Bebauung der Stadt Halle (Saale) ausgehende Reizkulisse wird durch das geplante Vorhaben nicht erhöht. Die Planfläche ist im aktuellen Zustand bebaut und wird auch planbedingt wieder bebaut; eine Relevanzstörung der LRT durch Lärm liegt somit nicht vor. (Schad)Stoffeinträge z. B. in Gewässer sind aufgrund der Art der Bebauung nicht zu erwarten. Des Weiteren sind aufgrund der Fließrichtung der Saale keine Einträge über den Wasserweg vom Vorhabengebiet zu den Flächen der LRT oder Art-Habitaten im FFH-Gebiet möglich. In der Gesamtbetrachtung sind negative Auswirkungen des Vorhabens auf die LRT im FFH-Gebiet oder deren charakteristische Arten ausgeschlossen.

Für die Spezies Biber und Fischotter sind für das FFH-Gebiet im Managementplan keine Habitate im Umfeld des Plangebietes ausgewiesen. Aber die Stromsaale wird zwischenzeitlich durchgehend auch im Stadtgebiet von Halle (Saale) von beiden Spezies frequentiert. Aufgrund der hohen Mobilität der Arten ist davon auszugehen, dass die das FFH-Gebiet nutzenden Individuen auch den Uferbereich der Saale im Vorhabengebiet frequentieren. Durch die geplanten Anlegestellen kann es damit zu Eingriffen in außerhalb des FFH-Gebietes liegende Habitate von Biber und/ oder Fischotter kommen. Da jedoch aufgrund der gegebenen Uferstruktur (Teilbefestigung) keine Baue

der beiden Spezies zu erwarten sind, ist eine diesbezügliche Betroffenheit nicht relevant. Die aus dem Vorhabenbereich austretende Reizkulisse (Lärm, Licht, olfaktorische Reize) entspricht der, die im Saale-Verlauf innerhalb des Stadtgebietes Halle (Saale) üblich ist, sodass die betroffenen Individuen daran adaptiert sind. Entsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Abstand des Vorhabengebietes zu den FFH-Habitaten des Bitterlings beträgt mindestens 700 m. Da die Saale vom ausgewiesenen Habitat der Art wegfleßt, können z. B. mögliche Schadstoffeinträge die Population des FFH-Gebietes nicht erreichen. Eine diesbezügliche Betroffenheit ist daher ausgeschlossen. Die Untersuchungen im FFH-Gebiet haben keine Nachweise des Mausohrs oder der Mopsfledermaus im Umfeld des Vorhabengebietes ergeben. Die nächstgelegenen Habitatflächen des FFH-Gebietes befinden sich in einer Entfernung von 4.800 m. Grundsätzlich ist jedoch ein gelegentliches Einfliegen von Individuen dieser hochmobilen Arten in das Plangebiet möglich. Die Untersuchungen von HA-BIT.ART {1} haben jedoch keine Hinweise auf ein Auftreten innerhalb der Ruinen des Sportparks ergeben, sodass eine regelmäßige Quartiernutzung ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der unter artenschutzrechtlichen Aspekten erstellten Schutzkonzeption (vgl. {23}, Myotis; 2021) erfolgt ohnehin eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich der Artgruppe Fledermäuse, sodass Verletzungen bzw. Tötungen grundsätzlich vorgebeugt werden. Insofern ist auch hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine potenzielle Relevanz anderer Pläne oder Projekte konnte fachgutachterlich nicht erkannt werden.

Unter dem Ansatz der nachfolgend aufgeführten präventiven Vermeidungsmaßnahmen, sowie auch der vorgesehenen Ansätze zur Sicherung der ökologischen Kohärenz unter Berücksichtigung der Maßnahmen der Schutzkonzeption [{23}; Myotis, 2021] sowie der Hinweise des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages {1} sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 4537-301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ möglich. Folgende Maßnahmen werden empfohlen und wurden umgesetzt:

Gutachterliche Kontrolle aller abzureißenden Gebäude und Bauteile durch einen Sachverständigen unmittelbar vor Abriss. Werden hierbei Fledermausindividuen angetroffen, sind diese schonend zu entnehmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in artspezifisch geeignete Alternativquartiere umzusetzen.

Zur Sicherung der ökologischen Kohärenz von Quartierpotenzial für Fledermäuse wurden fünf handelsübliche Fledermauskästen aus Holzbeton in den Gehölzbeständen an der Nordkante des Areals in mind. 3,5 m über dem Boden süd- oder südostexponiert angebracht.

Sonstige Schutzgebiete

Unmittelbar am Saaleufer grenzt westlich das LSG „Saaletal“ an. Sein Schutzzweck beruht auf der Vielfalt der Landschafts- und Vegetationsformen und ihrer oft mosaikartigen Anordnung auf engem Raum. Darüber hinaus ist das LSG „Saaletal“ als ökologisches Verbundsystem von hoher Bedeutung und dient als wichtiger Naherholungsraum für die hallesche Bevölkerung.

Etwa 50 m westlich des nördlichen Teils des Plangebietes befindet sich der GLB „Pulverweiden“. Dieses Gebiet ist aufgrund des Vorhandenseins an Auwaldresten und seines reichen faunistischen und floristischen Artenvorkommens unter besonderen Schutz gestellt.

-Bewertung-

Biotop- und Nutzungstypen

Auf Grund der geringen Größe und anthropogener Nutzung im unmittelbaren Umfeld sind Ausstattung und Erhaltungszustand der Auwaldrestbestände nur als durchschnittlich zu bewerten. In Verbindung mit benachbarten Schutzgebieten und Lebensräumen in der Saaleaue sind allerdings insbesondere die Uferbereiche als Lebensraum und Nahrungsquelle für viele Arten bedeutsam.

Auch der Uferrandstreifen nördlich der Hafenbahntrasse weist Baumbestand auf und ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wertvoll. Eine Wiederherstellung als Auwald sowie eine Vergrößerung im Vergleich mit der früheren Bestandsfläche sind möglich. Innerhalb des Randstreifens befindet sich ein ehemaliger Pumpenturm, der noch aus der Zeit der industriellen Nutzung des Plangebietes stammt. Dieser ist als Habitat verschiedener Fledermausarten bedeutsam und vor Eingriffen zu schützen.

Das Plangebiet ist eine ansonsten hoch versiegelte und vegetationsarme Baustellen- bzw. Siedlungsfläche, welche eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt.

Faunistisches Artenspektrum

Mit Ausnahme von Amphibien konnten alle zu erwartenden Artengruppen im Plangebiet nachgewiesen werden bzw. konnten zumindest Lebensraumpotentiale ermittelt werden.

Die abgebrochenen Hallen hatten eine potentielle Habitatfunktion für Fledermäuse. Es wurden Ersatzquartiere geschaffen und es erfolgte eine ökologische Baubegleitung beim Abriss {22}, {23}.

Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen {20}.

Das Artenspektrum vorkommender Brutvögel ist entsprechend der Bedeutung im Biotopverbund für die Uferzone an der Saale mit ihrem Baumbestand als hoch einzuschätzen, für das Baugelände hingegen als gering.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Aufgrund der Entfernung von 120 m zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erfolgte eine gutachterliche Vorprüfung der möglichen Betroffenheit des FFH-Gebietes {21}.

Unter dem Ansatz der bereits beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, sowie auch der vorgesehenen Ansätze zur Sicherung der ökologischen Kohärenz unter Berücksichtigung der Maßnahmen der Schutzkonzeption {23} sowie der Hinweise des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages {1} (s. oben) sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 4537-301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ möglich.

Sonstige Schutzgebiete

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, wenn die Uferzone an der Saale als begrünte Pufferzone zwischen den Schutzgebieten und der Bebauung erhalten bleibt bzw. im Norden des Plangebietes wiederhergestellt wird.

2.1.2.2. Fläche

Das Plangebiet setzt sich aus zwei unterschiedlichen Flächenarten zusammen. Der östliche, bis zur Hafenbahntrasse reichende Flächenanteil war ab dem 19. Jahrhundert industriell bzw. gewerblich genutzt und ist Bestandteil der zusammenhängenden Siedlungsflächen der halleschen Innenstadt. Die westlichen Teilflächen sind Grünflächen.

Die Flächenaufteilung ermöglicht eine Nachnutzung des brach liegenden Baugeländes als Baugebiet und einen Erhalt der vorhandenen Grünflächen.

2.1.2.3. Boden

Für das Plangebiet liegen ein Baugrundgutachten und eine Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2003 vor [{10} CUI; 2003]. Es liegt weiterhin der Bericht zu einer Orientierenden Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101.1 aus dem Jahre 2006 vor.

Das Plangebiet setzt sich aus zwei naturräumlichen Einheiten zusammen: zum einen die Hangbereiche des Saaletales mit Verwitterungsböden mit partieller Gesteinsdurchmischung und zum anderen parallel dazu die Talniederung der Saale.

Geologisch befinden sich ursprünglich innerhalb des Plangebietes im Bereich der Niederung angeschwemmte Auenböden und in den Hangbereichen sandig-lehmiges Verwitterungsmaterial des mittleren Buntsandsteins.

Die Bodenarten in den für lange Zeit industriell genutzten, östlichen Teilbereichen des Plangebietes sind überformt und weisen keine natürliche Horizontbildung mehr auf. Diese Industrie- bzw. Siedlungsböden wurden durch Versiegelung, Verdichtung und punktuell durch Kontaminierung über einen langen Zeitraum hinweg stark gestört.

An einigen Punkten wurden erhöhte Schadstoffbelastungen festgestellt. Bei der ab 2008 erfolgten Neubebauung des Geländes war bei der Gründung der Neubauten die Entsorgung von Bodenaushubmassen teilweise erforderlich.

Betroffen waren dabei 3 Punkte aus der früheren Bebauung: Südlicher Gleisbereich des Anschlussgleises, Bereich Trafostation/- Gasolinbehälter und der Bereich Ölabscheider/Garagenkomplex.

Im Zuge der Baumaßnahmen für das Sportzentrum wurden ca. 43.000 Tonnen kontaminiertes Bodenmaterial entsorgt [{2} Landesanstalt für Altlastenfreistellung; 2021].

Im Bereich des ehemaligen Anschlussgleises wurde ein Bodenaustausch nur für die Fläche des Rohbaus gutachterlich bestätigt. Für Bereiche des ehemaligen Anschlussgleises, welche westlich an den Rohbau angrenzen, wurde eine Sanierung nicht vollständig nachgewiesen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

„Böllberger Weg 184-186 (Ammendorfer Plastwerk)

Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB sind Aussagen zur Kennzeichnungspflicht von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu treffen. Entsprechende Kennzeichnungen erfolgten bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg und sind in die Planzeichnung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 208 abzüglich der bereits durch Bodenaushub sanier-ten Flächen zu übernehmen. Grund hierfür sind Cadmiumbelastungen im Boden im Bereich des ehemaligen Anschlussgleises.

Gutachterlich wurde 2006 festgestellt, dass es in diesem Bereich (ehemaliges Anschlussgleis) erforderlich ist, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass bei Baumaßnahmen sowie langfristig eine Gefährdung der Gesundheit von Menschen durch lokale Schwermetallbelastungen im Boden ausgeschlossen ist. Hierzu sind folgende gutachterlich gestützte Vorgaben umzusetzen:

Tiefbaumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Anschlussgleises sind fachtechnisch zu begleiten. Der Unteren Bodenschutzbehörde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Bericht der fachtechnischen Begleitung zu übergeben.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten oder Hinweisen auf eine schädliche Bodenveränderung ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend schriftlich zu informieren. Die Untere Bodenschutzbehörde behält sich in diesem Falle vor, entsprechend geeignete Maßnahmen gegenüber dem Bauherrn anzuordnen.

Bei Kontakt mit schadstoffbelastetem Material sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften einzuhalten.

Aushubmaterial ist nach den Vorgaben der LAGA (ab 01.08.2023 der Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) analytisch zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

Der Bereich des ehemaligen Anschlussgleises ist zu versiegeln oder mit einer mindestens 35 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Material abzudecken, um den Transferpfad Boden-Mensch dauerhaft zu unterbrechen. Diese Maßnahmen sind durch die fachtechnische Begleitung sicherzustellen und in einem Bericht zu dokumentieren, welcher nach Abschluss der Baumaßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben ist.

Eine Sanierung eines Teils der belasteten Flächen erfolgte im Zuge der Errichtung des Rohbaus des Sportzentrums unter gutachterlicher Begleitung, jedoch war die betreffende Fläche des ehemaligen Anschlussgleises hiervon nicht vollständig erfasst.

Vorhandene Untersuchungsberichte können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde eingesehen werden.“

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

Natürliche Funktionen

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

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

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 nur in den bereits benannten, ufernahen Bereichen die natürlich gewachsenen Aueböden an.

Innerhalb des Baugeländes sind hingegen stark anthropogen beeinflusste Böden vorhanden, die hinsichtlich der natürlichen Funktionen des Bodens nur eine geringe Wertigkeit aufweisen.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, nach denen der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte hat.

Die im Plangebiet nach den Untersuchungen aus 2003 bekannten Altlasten wurden im Zuge der bisherigen Bautätigkeit bereits teilweise beseitigt. Die noch vorhandene Kontamination wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und stellt bei ordnungsgemäßer Ausführung der Baumaßnahmen keine Gefahr für die geplante Nutzung dar.

2.1.2.4. Wasser

Grundwasser

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Grundwasserneubildungsrate aufgrund des derzeitigen hohen Versiegelungsgrad mit über 80% als eher gering einzustufen. In den westlichen, unbebauten Teilbereichen des Plangebietes ist das biotische Lebensraumprofil als hoch zu beurteilen, die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 50 mm/a.

Die Grundwasserflurabstände steigen innerhalb des Plangebietes von 2 m unterhalb der Geländeoberkante im Südwesten auf 10 m unterhalb der Geländeoberkante im Nordosten. Die Gesteinsart des Grundwasserleiters ist Sandstein mit bindigen Deckschichten in einem Flurabstand von weniger als 2 m.

Hinsichtlich der Belastung des Grundwassers durch Schadstoffe ist im Altlastengutachten von 2006 nur an einem Punkt eine erhöhte Belastung des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt worden. Unter der Maßgabe fortgesetzter Kontrollbeobachtungen wurden die Werte als tolerierbar eingeschätzt, da mit natürlichem mikrobiellem Abbau der Verbindungen zu rechnen ist.

Oberflächenwasser/ Gewässer

Abgesehen von der Saale, welche die westliche Planungsgrenze definiert, befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Nach § 50 des Wassergesetzes LSA ist ein mindestens 10 m breiter Gewässerschonstreifen entlang der Saale als Gewässer 1. Ordnung einzuhalten. Entsprechend der Topographie ist meist nur der Uferstreifen (westliche Gebietsgrenze) vom zehnjährigen Hochwasser gefährdet. Südlich der Hafenbahntrasse umfasst der potenzielle Überflutungsraum beinahe 60 m.

2.1.2.5. Luft, Klima

Über die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV hinausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe (NO_x, Feinstaub) oder anderweitige Luftbelastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die bis 2021 vorhandenen Hallen ließen aufgrund der Größe ihrer Dachflächen eine erhebliche Aufheizung im Sommer mit ungünstigem, durch starke Aufheizung geprägtem Mikroklima erwarten. Das Plangebiet stellt sich insoweit als klimatisch vorbelasteter Bereich dar.

Die bebauten Teile des Plangebiets sind in der Klimafunktionskarte zum Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) {6} als Bereich mit Gewerbe- und Industrieklima gekennzeichnet. Diese Bereiche weisen allgemein starke Veränderungen aller Klimaelemente auf und bilden Wärmeinseleffekte aus. Das nördliche Drittel des Gebietes an der Straße Weingärten ist durch eine mäßige Überwärmung mit 6-7 heißen Tagen im Jahr gekennzeichnet.

Der Teilbereich westlich der Hafenbahntrasse wird mit einem Waldklima klassifiziert. Dieses zeichnet sich durch einen stark gedämpften Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sowie eine Frisch- und Kaltluftproduktion aus. Diese Gebiete übernehmen eine Filterfunktion.

Die Planungshinweiskarte zu dem oben genannten Gutachten benennt etwa 2/3 der Fläche des bisherigen Sportzentrums als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion und geringer Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierungen. Im nördlichen Drittel, in dem eine mäßige Überwärmung besteht, wird ein stadtklimatischer Sanierungsbedarf festgestellt. In der Planung sollen die bestehenden Grün- und Ventilationsschneisen beachtet werden.

Maßnahmenempfehlungen des Gutachtens sind unter anderem das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen der Nachverdichtung, Dachbegrünungen (mindestens extensiv), Begrünung von Tiefgaragen (intensiv), Fassadenbegrünungen sowie in Bereichen mit starker Überwärmung/Wärmeinseln Fassaden und Dächer mit hohen Albedowerten (helle, diffus reflektierende Oberflächen). Die Begrünungsmaßnahmen sind jeweils zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anlagen von Gründächern ist es besonders wichtig, dass in den ersten Jahren eine Anwachspflege in Form einer Bewässerung gegeben ist und die Bepflanzung dadurch angeht, da sonst die Wirkung einer Dachbegrünung auf die lokale Überwärmung nur sehr gering positiv oder sogar negativ sein kann. Grundlage können Regelungen in städtebaulichen Verträgen sein.

Das Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 208 {24} kommt zu den folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Die Ergebnisse der Simulationsrechnungen des Gutachtens für den Istzustand belegen, dass die nächtliche Kaltluftdynamik im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung gegenwärtig nur schwach ausgeprägt ist. Ursachen hierfür sind die geringen Geländeneigungen und die an das Plangebiet angrenzende Bebauung, die die Kaltluftdynamik beeinträchtigen. Die mittleren Windgeschwindigkeiten sind aufgrund der Blockrandbebauung gegenüber dem Freiland der Saaleaue deutlich reduziert.

2.1.2.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1. bis 2.1.2.5.

Das Wirkungsgefüge zwischen den Umweltgütern Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft/ Klima lässt sich für das Plangebiet teilträumlich differenziert beschreiben.

Innerhalb der Uferbereiche an der Saale mit den Auwald-Restbeständen besteht ein stark ausgeprägter Wirkungszusammenhang zwischen dem Biotoptyp, seiner Eignung als Habitat für die Fauna und der damit verbundenen Artenvielfalt, den vorhandenen natürlichen Böden und der Nähe zur Saale als standortprägendem Gewässer.

Innerhalb des früheren Industriegeländes und heutigen Baustellengeländes sind die oben genannten Umweltgüter jeweils wenig ausgeprägt und es besteht dementsprechend auch ein nur geringes Wirkungsgefüge zwischen diesen.

2.1.2.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild der innerstädtischen Saaleufer wird durch die Topographie, durch die Gehölzstrukturen entlang der Saale, durch die Saale selbst, aber auch durch ufernahe, teils auch historische Bauwerke bestimmt.

Störungen des landschaftsästhetischen Erlebens zeigten sich bis 2021 in der Verwahrlosung des brachliegenden Baugeländes. Dies setzte sich teilweise bis in die naturnahen Bereiche fort. Derzeit ist das Gelände nach den Abbruchmaßnahmen beräumt.

Im Westteil des Plangebietes und westlich daran angrenzend befindet sich einer der attraktivsten Erholungsbereiche in Halle (Saale) mit dem überregional bedeutsamen Hafenbahntrasse und der auch als Kultur- und Landschaftsraum überregional bedeutsamen Saaleaue.

2.1.2.8. Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Für die Bevölkerung sind das Plangebiet und dessen weiteres Umfeld besonders hinsichtlich der Naherholungsqualität bedeutsam, s. oben.

Eine Bedeutung für die Familien- und Kinderfreundlichkeit hat die Kindertagesstätte, die sich südlich des Plangebiets befindet.

Derzeit ist im Plangebiet ein privater Spielplatz westlich der Hafenbahntrasse vorhanden. Dieser bleibt bestehen.

Um die Familienfreundlichkeit der geplanten Wohnnutzung zu gewährleisten, werden im Plangebiet private Spielflächen erforderlich und es ist ein Ausbau öffentlicher Spielflächen notwendig, da bereits eine Unterversorgung mit Spielplatzangeboten im Raum Glaucha/Ludwigsfeld besteht.

Hinsichtlich möglicher Gefährdungen für die Gesundheit liegt ein Altlastengutachten aus dem Jahr 2006 vor. Danach waren im Plangebiet an verschiedenen Punkten geringfügig erhöhte Schadstoffbelastungen vorhanden, diese wurden im Zuge der ab 2008 erfolgten Bautätigkeit bereits beseitigt.

Das Plangebiet wird am Böllberger Weg durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Die Beurteilungspegel aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr erreichen nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan [3] Graner; 2022 an den Baugrenzen in der Prognose bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 62 dB(A) nachts. Die Maximalpegel erreichen bzw. überschreiten die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, die im Allgemeinen als Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch Lärm angesehen werden. Hierauf ist im Schallschutzkonzept des Bebauungsplanes insbesondere abzustellen.

Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm haben keine Störwirkungen, die über die Zumutbarkeitsschwelle eines Urbanen Gebietes hinausgehen. Der Sportlärm überschreitet mit Beurteilungspegeln von max. 56,2 dB(A) am Tag an dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet geringfügig den Richtwert von 55 dB(A) der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung. Dies ist für die geplante Wohnbebauung zumutbar, weil sie an die bestandsgeschützten Sportanlagen des TC Böllberg heranrückt und insoweit ein höheres Maß an Immissionen hinnehmen muss, als dies bei einer Bebauung in einem nicht vorbelasteten Bereich der Fall wäre.

Störfallbetriebe oder -anlagen im Sinne der 12. BImSchV/ Seveso-III-Richtlinie sind weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung vorhanden oder geplant.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im kampfmittelbelasteten Bereich (Bombenkrater). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

2.1.2.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Im Plangebiet befindet sich ein Teilabschnitt der als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragenen Hafenbahntrasse. Auch die Hafenbahnbrücke, deren südöstlicher Anschlussbereich ebenfalls im Plangebiet liegt, steht unter Denkmalschutz. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen dieser Kulturdenkmale sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

In dem Bereich zwischen der Hafenbahntrasse und der Saale ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt (Fundstelle 464, Einzelfunde aus Jungsteinzeit und Mittelalter). Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdeingriffen in bislang ungestörten Bereichen des Plangebiets weitere archäologische Funde und Befunde zu Tage treten.

2.1.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltschutzgüter 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.

So ist beispielsweise die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich. Das Artenspektrum z. B. ist abhängig von der Biotopstruktur.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehenden Wirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Ergebnisse der FFH-Vorprüfung {21} wird nicht von planungsrelevanten Wechselwirkungen bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000- (FFH-) Gebiete ausgegangen.

2.1.2.11. Zusammenfassende Bewertung

Im Plangebiet konkurrieren unterschiedliche Nutzungsansprüche des Menschen (Verkehr, Naherholung, Bebauung) untereinander und mit den Lebensraumanprüchen verschiedener Tier- und Pflanzenarten.

Dabei sind die Störungen des Naturhaushaltes und der einzelnen Schutzgüter auf den relativ naturbelassenen Flächen im westlichen Teil des Plangebietes wesentlich geringer als im stark anthropogen geprägten östlichen Teil. So ist im westlichen Teil die Funktionsfähigkeit von Boden und Wasserhaushalt weitestgehend gegeben. Die vorhandenen Auwaldrandstrukturen leisten einen Beitrag zur Luftreinhaltung, Klimaverbesserung und als Erholungsraum und bieten entsprechenden Tier- und Pflanzenarten Lebensräume, die in Beziehung zu ähnlichen Habitaten in den benachbarten Schutzgebieten der Saaleaue stehen.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch große, bis vor kurzem versiegelte Flächen, die sich jetzt nach den Abbruchmaßnahmen als Rohboden darstellen geprägt. Hier sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima stark beeinträchtigt, Besiedlungen beschränkten sich auf wenige gebäudeabhängige Tierarten und anspruchslose Pflanzenarten.

Bezogen auf die Umweltschutzgüter lässt sich die Betroffenheit in den drei Stufen gering, mittel und hoch zusammenfassend für das Plangebiet wie folgt bewerten:

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: hoch

- Fläche: mittel
- Boden: gering
- Wasser: gering
- Luft/Klima: mittel
- Landschaft: mittel
- Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung: hoch
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: gering

Insgesamt: gering – mittel, mit folgenden Ausnahmen:

- Biotopbestand an der Saale (Auwaldrest): hoch
- Auswirkungen des Verkehrslärms: hoch.

2.1.2.12. Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Ohne Neubebauung wäre die Baustellenbrache einem fortschreitenden Verfall preisgegeben. Die Fläche würde durch Pionierpflanzen besiedelt, im weiteren Verlauf wäre die Einwanderung von Arten der Auen zu erwarten, welche jedoch keine guten Standortbedingungen vorfinden würden. Aufgrund des fehlenden natürlichen Oberbodens und der bestehenden Versiegelung würde sich keine natürliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einstellen. Das Ortsbild wäre weiterhin durch Brachflächen geprägt und behielte einen negativen Gesamteindruck.

Die naturnahen Flächen an der Uferböschung zur Saale blieben erhalten, ebenso die intensiv genutzte Hafenbahntrasse.

Auf Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft hätte eine solche Entwicklung keine nennenswerten Auswirkungen.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet würde nicht entstehen, wodurch auch die Lärmbelastung am Böllberger Weg etwas geringer ausfiele als bei Durchführung der Planung.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

2.2.1. Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Durch die Planung werden die vorhandenen Auwaldrestbestände an der Saale geschützt, in Teilbereichen auch wiederhergestellt bzw. weiterentwickelt.

Die Bebauung hält angemessene Abstände zum Saaleufer ein. Durch die Begrünung der Freiflächen einschließlich Baumpflanzungen und die intensive Begrünung der Innenhöfe oberhalb der Tiefgaragenebene, sowie die Dachbegrünung werden die ökologische Funktionalität der geplanten Bebauung und eine Einbindung in das Landschaftsbild gestärkt.

Mit der Unterbringung des überwiegenden Teils der Stellplätze in Tiefgaragen werden die Emissionen des Verkehrs gemindert und die Flächeninanspruchnahme sowie die Bodenversiegelung begrenzt.

Zur Gewährleistung des notwendigen Schallimmissionsschutzes werden die notwendigen Maßnahmen festgesetzt bzw. die zulässigen Nutzungen entsprechend planungsrechtlich gesteuert.

Das Zielkonzept berücksichtigt bestehende Erholungsnutzungen an der Hafenbahntrasse.

2.2.2. Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 lit. b

2.2.2.1. Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Zur Umsetzung der Planung wurden die bis 2021 vorhandenen Gebäude des Sportzentrums abgerissen.

Danach werden Wohn- und Geschäftshäuser sowie Tiefgaragen errichtet. Es entstehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, da Abriss und Bebauung sich in dem bereits vorhandenen Baugelände vollziehen, s. dazu insbesondere Nr. 2.1.2.1.

Allgemein zu beachten sind die Vorgaben zu Boden-, Gewässerschutz und Abfallentsorgung (u. a. DIN 18915, 18300, WHG, (KrW-/AbfG)), z. B.:

- Ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen, Restbau- und Betriebsstoffen;
- Einsatz von ordnungsgemäß gewarteten Fahrzeugen und Maschinen mit geringen Lärm- und Schadstoffemissionen;
- Einsatz von Maschinen mit biologisch leicht abbaubaren Schmier- und Betriebsstoffen;
- Verhinderung des Eintrages von schädigenden Substanzen in Grund- und Oberflächenwasser, insbesondere durch Lagerung bzw. Aufstellung von Stoffen und Maschinen abseits des Gewässerbereiches und auf zum Untergrund hin abgedichteten Oberflächen.
- Wiederherstellung in Anspruch genommener Flächen einschließlich Untergrundlockerung bei Verdichtung (z. B. Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen);

Die Baustelle ist so einzurichten, dass die nicht zum Eingriffsgebiet gehörenden Flächen gut erkennbar sind und vor dem Befahren, sowie sonstiger bauseitlicher Verwendung durch die Errichtung eines Bauzaunes geschützt werden.

Im Nachgang zur ASP 1 wurden die potenziellen Habitatbereiche der Zauneidechse auf das Vorhandensein der Tiere untersucht. Es wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Eine Betroffenheit der Art durch Abriss- und Bauarbeiten war bzw. ist daher nicht zu erwarten. Eine artenschutzfachliche Begleitung der Abbruchmaßnahmen und ein Schutzkonzept für Fledermäuse wurden umgesetzt. Die geplanten Maßnahmen zielten auf den Schutz ggf. zum Abrisszeitpunkt anwesender Fledermaus-Individuen gegen Verletzung und Tötung. Ziel war es, im Vorfeld des Abrisses alle nachgewiesenen und möglichen Tageshangplätze nach vorheriger fachgutachterlicher Kontrolle und bei fehlendem Besatz zu verschließen. Der Abriss erfolgte außerhalb der Nistzeiten gebäudebewohnender Vogelarten. Eingriffe in den Baumbestand erfolgten nicht. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG waren bei den bereits vollständig umgesetzten Abrissarbeiten und werden bei den Bauarbeiten nicht verletzt.

2.2.2.2. Nutzung natürlicher Ressourcen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits überprägte Fläche, die sich nach Nutzungsaufgabe sukzessiv entwickelt hat. Der hohe ökologische Wert der Teilfläche ergibt sich im Wesentlichen aus den vorhandenen Gehölzbeständen des Auwaldrestes.

2.2.2.3. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen sind nicht zu erwarten, denn es werden nur solche Nutzungsarten zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Lärmemissionen entstehen durch die Außengastronomie (Sondergebiet) sowie durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets. Die Immissionen liegen innerhalb der Richtwerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts bzw. für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für anlagenbezogenen Lärm im Plangebiet und seiner Umgebung.

Es entstehen Lärmemissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen mit Erhöhungen der bestehenden Beurteilungspegel im Bestand von max. 1,6 dB(A) am Tag und max. 0,4 dB(A) in der Nacht. Da bereits im Bestand eine hohe Vorbelastung mit Beurteilungspegeln über 70 dB (A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht vorliegt, besteht das Erfordernis, geeignete Maßnahmen zur Lärminderung vorzusehen (vgl. unten, 2.3.3.)

2.2.2.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Aufgrund der zulässigen Nutzung werden Haus- und Gewerbeabfälle anfallen, die durch die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH entsorgt werden. Sonderabfälle sind durch die zulässigen, nicht wesentlich störenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Die Entsorgung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Halle (Saale).

Zur Abschätzung der zu erwartenden Abfallmengen können folgende Anhaltswerte aus allgemein zugänglichen Informationsquellen zugrunde gelegt werden:

Wohnen: Pro Woche und Wohneinheit wird von einer durchschnittlichen Abfallmenge von insgesamt 175 Liter ausgegangen. Die Abfallmenge teilt sich in Bezug auf die Abfallart wie folgt auf:

- 80 l Restmüll;
- 15 l Biomüll;
- 40 l Altpapier;
- 40 l Recyclingverpackungsmüll.

Gewerbliche Nutzung: Bezogen auf die Nutzfläche beim Einzelhandel entstehen 3 Liter Abfall je Woche. Bezogen auf die Abfallart ergibt sich folgende Tabelle:

- 60 % des Gesamtabfalls; Restmüll
- 10 % des Gesamtabfalls; Biomüll
- 15 % des Gesamtabfalls; Altpapier
- 15 % des Gesamtabfalls; Recyclingverpackungsmüll,

Die aufgeführten Werte sind Erfahrungswerte, entnommen aus der Informationsbrochure für Architekten und Ingenieure der Stadtreinigung Hamburg {11}.

2.2.2.5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken zu erwarten.

2.2.2.6. Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Gebiete mit bestehenden Umweltproblemen oder/ und spezieller Umweltrelevanz sind durch die Planung nicht betroffen. Auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen.

2.2.2.7. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der zulässige Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet um ca. 3.650 m².

Ein erhöhter Versiegelungsgrad belastet potentiell die Luft- und Klimaqualität. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reduzieren den Aufheizungseffekt. Hier werden die geplanten Baumpflanzungen, Tiefgaragenbegrünungen und Gründächer als flankierende Maßnahmen zur Schaffung eines verträglichen Stadtklimas angesehen.

2.2.2.8. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird von dem Einsatz üblicher Bau- und Betriebstechniken sowie -stoffe ohne relevante Umweltauswirkungen ausgegangen.

2.2.3. Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase.

Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum.

Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

2.2.3.1. Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Tiere

Für die streng geschützten Arten (Fledermäuse, Hausrotschwanz) erfolgten vertraglich vereinbarte CEF-Maßnahmen zum Ersatz der entfallenden Lebensräume im Zusammenhang der bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen der Neubebauung sind nicht zu erwarten, da diese sich auf nicht wesentlich störende Nutzungen beschränkt.

Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nur für die Ruderalvegetation in dem jetzigen Baustellengelände. Baumbestand und Ufervegetation an der Saale bleiben erhalten.

Anlagebedingt wird eine erhebliche Verbesserung sowohl des Ausgangszustandes der Industriebrache vor 2008 als auch des jetzt vorhandenen Zustandes entstehen.

Die nicht überbauten Grundstücksteile, die Tiefgaragen und die Dächer werden begrünt. Es werden heimische und standortgerechte Laubbäume neu gepflanzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen bzw. Vegetation sind nicht zu ermitteln.

Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet von 120 m erfolgte eine FFH-Vorprüfung. Unter dem Ansatz der bereits unter 2.1.2.1. beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, sowie auch der vorgesehenen Ansätze zur Sicherung der ökologischen Kohärenz unter Berücksichtigung der Maßnahmen der Schutzkonzeption [23; Myotis; März 2021] sowie der Hinweise des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [1] sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ möglich.

2.2.3.2. Fläche

Die zur Bebauung vorgesehenen Teile des Plangebietes sind derzeit beräumtes Abbruchgelände des ehemaligen Sportzentrums. Mit dem Bebauungsplan wird diese Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugeführt. Daher hat die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Umweltschutzgut Fläche.

2.2.3.3. Boden

Die Bebauung und Neuversiegelung beschränkt sich auf solche Flächen, die aufgrund der industriellen Vornutzung des Plangebietes bis Anfang der 1990er Jahre keine natürlichen Böden mehr aufweisen. Die natürlichen Aueböden an der Saale werden nicht überbaut.

Durch die Neuplanung wird eine um ca. 3.650 m² erhöhte Versiegelung im Vergleich zu dem bestehenden Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101.1 entstehen. Diese wird durch die Begrünung der nicht durch Gebäude überstellten Flächen der Tiefgaragen und durch die Dachbegrünung teilweise kompensiert.

Sofern bei den Baumaßnahmen Böden vorgefunden werden sollten, die sich aufgrund der Vornutzung nicht für einen Wiedereinbau eignen, werden diese ordnungsgemäß entsorgt.

Noch bestehende Bodenkontaminationen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und in der Bauausführung beachtet.

Durch die Umsetzung der Planung entstehen geringe Auswirkungen auf das Umwelt-schutzgut Boden.

2.2.3.4. Wasser

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades ergeben sich geringfügige Verminderungen bei der Versickerung von Oberflächenwasser und der daraus resultierenden Grundwasserneubildungsrate. Diese Wirkung wird dadurch teilweise minimiert, dass für die Wegeflächen außerhalb der überbauten Flächen versickerungsfähige Bauweisen zur Anwendung kommen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer, insbesondere der Gewässerrandstreifen der Saale wird beachtet. Es ist außerhalb des Plangebietes ein Bootsanleger auf der Saale vorgesehen, dessen Zugang durch das Plangebiet erfolgt. Von dieser ortsüblichen Anlage gehen bei bestimmungsgemäßigem Betrieb keine Beeinträchtigungen aus.

Die Verwirklichung der Planung hat keine bis geringe Auswirkungen auf das Umwelt-schutzgut Wasser.

2.2.3.5. Luft, Klima

Die Bebauung kann durch ihre Flächenausdehnung und Höhenentwicklung mikroklimatische Auswirkungen in einem lokal begrenzten Umfang haben.

Die bebauten Teile des Plangebiets sind in der Planungshinweiskarte zum Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) {6} zu etwa 2/3 als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion und geringer Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierungen gekennzeichnet. Im nördlichen Drittel, in dem eine mäßige Überwärmung besteht, wird ein stadtklimatischer Sanierungsbedarf festgestellt. In der Planung sollen die bestehenden Grün- und Ventilationsschneisen beachtet werden.

Maßnahmenempfehlungen des Gutachtens sind unter anderem das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen der Nachverdichtung, Dachbegrünungen (mindestens extensiv, Substratstärke mindestens 6 cm), Fassadenbegrünungen, Begrünung von Tiefgaragen (intensiv, Substratstärke mindestens 35 cm) sowie Fassadenbegrünungen. Die Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten/ zu sichern.

Der Bebauungsplan sieht mit extensiven Dachbegrünungen, die mindestens 8 cm Substratstärke haben müssen, sowie mit mindestens 40 cm Substratstärke für die Begrünung der Tiefgaragen einen Standard vor, der über die Empfehlung hinausgeht. Mindestanforderungen an die Fassadenbegrünung werden ebenfalls vorgesehen. Pflege- und Erhaltungspflichten werden textlich festgesetzt.

Die aktuelle Klimafunktionskarte für Halle (Saale) weist im Plangebiet keine Ventilationsbahnen aus. Die bestehenden und möglicherweise dennoch wirksamen Strömungswege zwischen Saale und Böllberger Weg an den Weingärten und am Seitenarm des Böllberger Weges werden nicht verbaut. Zwei zusätzliche Ventilationsöffnungen werden im Plangebiet geschaffen.

Es bleibt ferner festzuhalten, dass der bis 2021 vorhanden gewesene, über 180 m lange Baukörper des Sportzentrums eine erhebliche Barriere für den bodennahen Kaltluftzufluss aus der Saaleaue darstellte. Diese Barrierewirkung wird durch die geplanten Öffnungen der Bebauung nicht wieder hergestellt.

Das Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 208 {24} kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Aspekte Kaltluft, Frischluftzufuhr und Luftaustausch im Plangebiet selbst und den unmittelbar südöstlich angrenzenden Bereich des Böllberger Weges beschränken. Hier befinden sich hauptsächlich Kleingartenanlagen. Die mittleren Windverhältnisse werden durch die Planung nicht signifikant verringert. Für die Wohnnutzungen des Stadtteils sind somit nach der Planungsrealisierung keine Erhöhungen der thermischen Belastungen zu erwarten.

Die Konzeption der Bebauung sieht Fassaden mit hohen Albedowerten vor, mit denen einer Überwärmung künftig entgegengewirkt werden kann.

Insgesamt wird von geringen bis mittleren Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima ausgegangen.

Auswirkungen auf die Luftqualität entstehen nicht, da keine emittierenden Feuerungsanlagen und Ähnliches zur Anwendung kommen.

2.2.3.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1. bis 2.2.3.5.

Innerhalb der Uferbereiche an der Saale mit den Auwald-Restbeständen besteht ein stark ausgeprägter Wirkungszusammenhang zwischen dem Biotoptyp, seiner Eignung als Habitat für die Fauna und der damit verbundenen Artenvielfalt, den vorhandenen natürlichen Böden und der Nähe zur Saale als standortprägendem Gewässer. Dieses Wirkungsgefüge wird mit der Realisierung der Planung nicht mehr als nur unwesentlich beeinflusst.

Die Bebauung hat aufgrund der Begrünungsmaßnahmen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Siedlungsbewohnende Tierarten werden sich ansiedeln und es entsteht eine für den Siedlungsraum typische Vegetation.

Insgesamt sind geringe Auswirkungen feststellbar.

2.2.3.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Störungen des landschaftsästhetischen Erlebens durch das Erscheinungsbild des brachliegenden Baugeländes werden mit der Verwirklichung der Planung beseitigt. Es entsteht eine Baubsubstanz, die durch angemessene Abstände zum Saaleufer und eine zur Uferseite (Westseite) hin zurückgestaffelte Gebäudehöhe auf das Landschaftsbild Rücksicht nimmt und dieses positiv neugestaltet.

Die Erholungsnutzung an der Hafenbahntrasse wird beibehalten.

2.2.3.8. Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Für die Bevölkerung sind das Plangebiet und dessen weiteres Umfeld auch nach der Umsetzung der Planung bedeutsam.

Eine Bedeutung für die Familien- und Kinderfreundlichkeit hat die Kindertagesstätte, die sich südlich des Plangebiets befindet, diese wird in ihrem Betrieb nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird am Böllberger Weg durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Die Beurteilungspegel aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr erreichen nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan {3} an den Baugrenzen in der Prognose bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 62 dB(A) nachts. Es werden deshalb Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, die insbesondere verträgliche Innenraumpegel sichern. Die wohnungsnahen Freiflächen werden durch die Stellung der Baukörper weitgehend vom Verkehrslärm abgeschirmt.

An der vorhandenen Bebauung werden ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet (Prognose-Nullfall) Beurteilungspegel von bis zu 70,3 dB(A) am Tag und bis zu 63,5 dB(A) in der Nacht erreicht. Diesen liegen über den allgemein als Schwellenwert für das Erfordernis von Lärmsanierungsmaßnahmen anerkannten Werten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Unter Hinzunahme des prognostizierten Verkehrs aus dem Plangebiet steigen die Beurteilungspegel auf max. 71,9 dB(A) (+1,6) am Tag und max. 63,9 dB(A) (+0,4) in der Nacht.

Mit der Planfeststellung für den Ausbau des Böllberger Weges im Rahmen des Stadtbahnprogramms ist für zahlreiche Immissionspunkte des Bestands am Böllberger Weg ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach entstanden. Dieser beruht auf Überschreitungen der maßgeblichen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Der Anspruch gilt auch nach der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 weiterhin. Durch den planbedingten Mehrverkehr des Bebauungsplans Nr. 208 entsteht somit kein zusätzlicher Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach. Dort, wo ein solcher Anspruch gegeben ist, bestand er bereits zuvor aus dem Stadtbahnprogramm. Das betrifft die Häuser Böllberger Weg Nr. 17, 18, 19, 20, 22 und 23. Schallschutzmaßnahmen sind bisher für die Häuser Böllberger Weg Nr. 19, 20, 22 und 23 in Vorbereitung. Somit verbleibt für die Häuser Nr. 17 und 18 der Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach.

Die Vorbelastung des Plangebietes durch Gewerbelärm tritt nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten von 63 dB(A) nach TA Lärm für Urbanes Gebiet bzw. 55 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet. Das Spitzenpegelkriterium ist ebenfalls erfüllt. Kritische Immissionen liegen somit nicht vor.

Neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe im MU-Gebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören und sind daher grundsätzlich als verträglich einzuschätzen.

Sportlärmquellen nach 18. BImSchV gibt es außerhalb des Plangebietes (Tennisklub TC Halle-Böllberg 53 e. V.) sowie innerhalb des Plangebietes (Beach-Volleyballplatz westlich der Hafenbahntrasse). Sie treten nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen liegen deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 63 dB(A) nach 18. BImSchV für Urbanes Gebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet wird der Richtwert von 55 dB(A) um höchstens 2 dB(A) überschritten. Das Spitzenpegelkriterium ist jeweils erfüllt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnruhe sind nicht zu befürchten.

Die Wohnbebauung rückt an die bestehenden Sportanlagen heran und muss daher ein höheres Maß an Immissionen hinnehmen, als dies bei einer Bebauung in einem nicht durch Sportanlagen vorgeprägten Umfeld der Fall wäre. In diesem Fall kann sich die Lärmvorbelastung des Wohnbaugrundstücks schutzmindernd dahin auswirken, dass nicht die Richtwerte des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Werden die in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte von 60 dB(A) nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (BVerwG, Urteil vom 23.09.1999; 4 C 6/98).

Emissionen nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie entstehen nur innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes durch die hier vorhandene Minigolfanlage. Diese treten nur im Tagzeitraum auf. Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Bebauungsplangebiet als auch außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten von 60 bzw. 55 dB(A) nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie. Das Spitzenpegelkriterium ist ebenfalls erfüllt. Die Immissionen sind damit im Bestand unkritisch. Spezielle Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen (z. B. Luftbelastung, Gerüche) haben keine Auswirkungen für die Planung.

Störfallbetriebe oder -anlagen im Sinne der 12. BImSchV/ Seveso-III-Richtlinie sind weiterhin weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung vorhanden oder geplant.

Eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet erfordert vor Baubeginn eine Kampfmittelsondierung und -soweit erforderlich- Kampfmittelbeseitigung.

2.2.3.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es tritt keine durch die Planung bedingte nachteilige Änderung des Ausgangszustandes ein.

2.2.3.10. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu planbedingten, negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter führen.

2.2.3.11. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind in der Objektplanung nach den geltenden Fachgesetzen und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Realisierung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

2.2.3.12. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind in der Objektplanung nach den geltenden Fachgesetzen und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Realisierung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

2.2.3.13. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 1: Zusammenfassende Bewertung

Umweltschutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der (nachteiligen) Auswirkungen
Pflanzen und Tiere, Biol. Vielfalt	Beeinträchtigung gebäudebewohnender Tierarten beim Abbruch (Aufgrund der bereits abgeschlossenen Abbruchmaßnahmen hier nicht mehr erheblich).	--
Fläche	Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen	•
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Versiegelung) Bodenbewegung und Verdichtung	•
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	•
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes mit Chancen zur Aufwertung	--
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	--
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	--
Vermeidung von Emissionen	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	--
Nutzung erneuerbarer Energien	Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung	--

Intensität der Auswirkungen: ••• sehr erheblich, •• erheblich, • wenig erheblich, --keine

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

2.3.1. Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Für die Eingriffsbewertung im Plangebiet wird der Planzustand gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 als Ausgangszustand zugrunde gelegt.

2.3.1.1. Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Der Schutz von Pflanzen und Tieren erfolgt durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Der Bebauungsplan setzt Grundflächenzahlen von 0,4 im WA bzw. 0,8 im MU und SO fest. Nicht mit Gebäuden überstellte, unterbaute Flächen, die innerhalb der demnach zulässigen Grundfläche errichtet werden, sind zu begrünen. Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die schützenswerten Biotopbestände und Baumbestände an der Saale werden erhalten. Damit werden die Eingriffe gemindert.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt vollständig im Plangebiet.

Das Ausgleichskonzept sieht die folgenden wesentlichen Bestandteile vor:

- Begrünung der Freianlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, dabei Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen
- Intensive Begrünung der nicht überbauten Teilflächen der Tiefgaragen
- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

Die Freianlagenplanung beinhaltet insbesondere -von Norden nach Süden für das Plangebiet beschrieben- die folgenden Maßnahmen:

Die Uferzone an der Saale wird naturnah wiederhergestellt und nahezu vollständig vor Nutzung und Betreten geschützt. Nur im nördlichen Randbereich wird ein Fußweg mit einer Treppenanlage vom Hochufer an die Saale geführt und erschließt den hier vorgesehenen Anlegesteg für die Bewohnerschaft. Die Nutzung der Uferzone wird damit kanalisiert und naturverträglich gestaltet.

Die Innenhöfe werden intensiv begrünt.

Den Erdgeschosswohnungen sind teilweise eigene Gärten zugeordnet.

Insgesamt werden im Baugebiet ca. 27 Bäume neu gepflanzt.

Die befestigten Freiflächen an der Gastronomie im SO sind minimiert. Der Grünbestand, insbesondere die standortprägende Eiche, wird in die Planung integriert. Die vorhandene Minigolfanlage und der Spielplatz bleiben erhalten.

Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen werden zur ergänzenden ökologischen Aufwertung folgende Maßnahmen vertraglich gesichert (siehe auch Nr. 7.4.2. der Begründung):

- Vergrößerung des Hartholz-Auwaldes am Saaleufer

Die Überprüfung des Maßnahmenkonzepts ergab, dass die potenziell für die Entwicklung eines Hartholz-Auwaldes geeignete Fläche am Saaleufer auf der Nordostseite der Hafenbahntrasse um ca. 400 m² größer ist, als der ursprünglich dort vorhandene und wiederherzustellende Auwaldrest. Dieses Potenzial soll entsprechend durch Vergrößerung der Maßnahmenfläche „A1“ um 400 m² genutzt werden.

- Baum- Strauchhecke an der Böschungsoberkante im Allgemeinen Wohngebiet

Zum verbesserten Schutz des Böschungsbereichs oberhalb des Auwalds und der Baumbestände (überwiegend heimischer Arten), der ebenfalls eine naturnahe Entwicklung vor Betreten/ sonstiger Benutzung erfahren soll, wird eine heimische Baum- Strauchhecke mit einer Flächengröße von 375 m² gepflanzt, die diesen Bereich zusätzlich zu den wohnungsnahen Freiflächen hin abgrenzt.

- Pflanzung von 11 standortgerechten Laubbäumen

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes, sowie allgemein für den ökologischen Ausgleich, werden in Reichweite, auf dem Holzplatz, innerhalb der dort vorhandenen öffentlichen Grünfläche durch die Investorin 11 Bäume gepflanzt. Diese waren im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 auf der Ostseite der Hafenbahntrasse festgesetzt. Die Pflanzungen können dort aber nicht mehr vorgenommen werden, weil zwischenzeitlich Leitungen in der vorgesehenen Pflanzfläche verlegt wurden. Daher wurde auch im Bebauungsplan Nr. 208 an diesen Orten keine entsprechende Festsetzung zum Anpflanzen mehr eingetragen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hafenbahntrasse wurden zwischenzeitlich bereits Bäume aus einer anderen Maßnahme gepflanzt, dass ein anderer geeigneter Standort in Reichweite gefunden wurde.

Die vorgenannten zusätzlichen Maßnahmen ändern nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung oder des Konzeptes für den ökologischen Ausgleich im Plangebiet.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können Regelungen für Ausgleichsmaßnahmen anstelle von Festsetzungen auch durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Auf eine erneute Offenlage kann verzichtet werden, weil es bei der Anwendung des § 1a III 4 BauGB nicht zu einer Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen i.S. des § 4a III BauGB kommt. Aus der Aufwertung von Ausgleichsmaßnahmen an dieser in der Planung bereits nicht nutzbaren Fläche sind keine negativen Folgen, Bedenken oder anderweitige Konflikte denkbar. Die zuständige Fachbehörde hat die Maßnahmen als fachlich geeignet und durchführbar beurteilt.

2.3.1.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt

Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen erfolgt gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Grundlage der Bewertung sind die Biotoptypen, deren Bedeutung in Wertstufen zwischen 0 und 30 dargestellt wird. Die Wertstufen bilden Werteigenschaften wie Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung oder Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps ab. Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen ist der Ausgangszustand der vom Eingriff betroffenen Flächen und deren zu erwartender Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen bzw. zu prognostizieren. Die Gesamteingriffsfläche wird dabei nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und bewertet. Die Flächengrößen werden mit den Wertstufen der einzelnen Biotoptypen multipliziert. Bei Vergleich der ermittelten Werte der Bezugsfläche für Ausgangs- und Planungszustand kann die eingriffsbedingte Wertminderung bzw. -steigerung festgestellt werden. Die ermittelte Differenz stellt gleichzeitig das Maß für die erforderliche Wertsteigerung für die Flächen dar, auf denen Kompensationsmaßnahmen stattfinden sollen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die im Eingriffsgebiet vorkommenden Biotoptypen mit ihren Wertstufen. Auf- oder Abwertungen aufgrund Alters, Ausprägung oder Besonderheiten werden durch Anmerkungen dargestellt. Als Ausgangssituation wird der Planungszustand zugrunde gelegt, der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 erreicht werden sollte, anders als bei der Bilanz zum Offenlageentwurf wird dies auch in den Bereichen des Plangebiets so vorgenommen. Somit wird durch die Neuplanung gegenüber dem ursprünglichen geplanten Biotopwert keine Verschlechterung erzeugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 ist im Norden an der Straße Weingärten kleiner als der VBP Nr. 101.1. Außerdem entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 208 in dem Bereich westlich der Hafenbahntrasse keine gegenüber dem VBP Nr. 101.1 veränderten Eingriffe.

Um dies nachvollziehbar abzubilden, wird der Planzustand in zwei getrennten Tabellen erfasst.

Tab. 2: Biotopwerte im Ausgangszustand [{8} Petrat; 2023]

Nordspitze nicht im Geltungsbereich BP Nr. 208, jedoch zur Vergleichbarkeit mit VBP Nr. 101.1 bilanziert)

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche in m ²	Flächenwert
WHA	Hartholzauenwald Erhalt	24	320	7.680
WHA	Hartholzauenwald Wiederherstellung	20	4.570	91.400
HEC	Baumbestand aus überwiegend einheimischen Arten (Erhalt der Strukturen im Nordwestteil des Geltungsbereichs)	20	1.710	34.200
HEC	Baumbestand aus einheimischen Arten (Neupflanzungen von Einzelbäumen; 60 Stk. * 20 m ²)	13	1.200	15.600
BW	Bebaute Fläche (Sporthallen)	0	11.000	0
BME	Dachfläche, begrünt	9	2.000	18.000
PS	Sport-, Spiel- und Erholungsanlagenflächen (Spielplatz, Minigolfanlage und Beach-Volleyplatz)	0	2.150	0
PYC	Sonstige Parkanlagen	10	5.227,5	52.275
PYY	Sonstige Grünanlage	7	5.227,5	36.592
PYY	Schotterrasen	6	830	4.980
VWB	Befestigter Weg	0	1.485	0
VSB/VWD	Straße versiegelt/Fußweg (versiegelt)	0	1.500	0
VSA	Parkplatz u. Zufahrtswege versiegelt	0	4.470	0
Planwert VBP Nr. 101.1 gesamt			38.650(*)	260.727

(*) Flächenangabe ohne Dachbegrünung und ohne Einzelbaumpflanzungen HEC

Tab. 3.1: Biotopwerte im Planzustand, Teil 1 [8] Petrat; 2023]

Planwert Westteil und Nordspitze (Nordspitze nicht im Geltungsbereich BP Nr. 208, jedoch zur Vergleichbarkeit mit VBP Nr. 101.1 bilanziert)

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche in m ²	Flächenwert
WHA	Hartholzauenwald Erhalt	20	4.570	91.400
HEC	Baumbestand aus überwiegend einheimischen Arten	20	365	7.300
HEC	Baumbestand aus einheimischen Arten 360m ² Einzelbaum 11 Stk. * 20 m ²	13	580	7.540
PS	Sport-, Spiel- und Erholungsanlagenflächen (Spielplatz, Minigolfanlage und Beach-Volleyplatz)	0	2.150	0
PYC	Sonstige Parkanlagen	10	615	6.150
PYY	Sonstige Grünanlage	7	1.015	7.105
VWC	Verkehrsfläche versiegelt	0	475	0
Planwert Westteil gesamt			9.190 (*)	119.495

(*) Flächenangabe ohne Einzelbaumpflanzungen HEC

Tab. 3.2: Biotopwerte im Planzustand, Teil 2 [8] Petrat; 2023]

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche in m ²	Flächenwert
WHA	Hartholzauenwald	20	775	15.500
HEC	Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	13	770	10.010
HHB	Baum-Strauchhecken heimischer Arten	16	375	6.000

Code	Biototyp	Planwert	Fläche in m ²	Flächenwert
BW	Bebaute Fläche	0	15.784	0
BME	Dachfläche, begrünt	9	7.780	70.020
BMD	Wand, begrünt	9	1.440	12.960
PS	Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen- flächen	4	171	684
PYA	Beet, Rabatte	6	277	1.662
PYY	Sonstige Grünanlage	7	2.130	14.910
VWB	Befestigter Weg	3	1.909	5.727
VWC	Verkehrsfläche versiegelt	0	484	0
VSA	Gepflasterte Straße	2	2.292	4.584
Planwert östlich Hafenbahntrasse gesamt			24.967(*)	142.057

(*) Flächenangabe ohne Dachbegrünung und ohne Wandbegrünung

In die Bilanz sind die Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 208 im Plangebiet festgesetzt sind (siehe dazu Nr. 7.4.1. der Begründung) oder durch städtebaulichen Vertrag und beschränkt persönliche (Grund-) Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Halle (Saale) im Plangebiet gesichert sind.

Nicht eingeflossen sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets, die im Rahmen des Vollzugs des VBP Nr. 101.1 erfolgt sind. Hierbei handelt es sich um die Pflanzung von 88 Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158, die als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen bei der Errichtung des seinerzeitigen Sportzentrums erforderlich wurden. Die Bäume sind in das Kataster der Ersatzpflanzungen der Stadt Halle (Saale) aufzunehmen. Sie werden jedoch nicht als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 208 angerechnet und sind deshalb auch nicht im städtebaulichen Vertrag und in der Dienstbarkeit zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen enthalten (siehe dazu auch Nr. 7.4.2. der Begründung).

Insgesamt ergibt sich damit die folgende Bilanzierung:

Tab. 4: Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planzustand [{8} nach Petrat; 2023]

	Biotopwert- punkte
Planwert Teil 1	119.495
Planwert Teil 2	142.057
Summe Planwert	261.552

Ausgangszustand	260.727
Differenz (Planwert-Ausgangs- wert)	825

Die Eingriffe sind bis auf die 11 zu pflanzenden Bäume auf dem Holzplatz (siehe 2.3.1.1.) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 208 ausgeglichen. Es ergibt sich ein geringfügiger Überschuss von 825 Biotopwertpunkten.

2.3.2. Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind vorgezogene Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln im Plangebiet erforderlich. Da die Maßnahmen voraussichtlich überwiegend vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen werden, werden sie nach § 11 BauGB vertraglich vereinbart.

Maßnahmen zur Vermeidung

- Ökologische/ artenschutzfachliche Baubegleitung bei den Abrissarbeiten –

Die Abrissarbeiten wurden unter Beachtung der Anforderungen an eine ökologische Baubegleitung bereits durchgeführt [{21}, Myotis 2022 {22}, Myotis, 2021].

-Zauneidechsen –

Zauneidechsen wurden im Ergebnis der Bestandserfassung [{20}; Myotis, 2021] nicht vorgefunden, es sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen erforderlich.

Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich (CEF)

- Fledermäuse –

Bei der Umsetzung der Schutzkonzeption im Zuge der Abrissmaßnahmen wurde gemäß der Schutzkonzeption {23} die Schaffung neuer geeigneter Strukturen notwendig. Fünf Fassadenquartiere (selbstreinigend) wurden an geeigneten Gebäuden im räumlichen Zusammenhang angebracht. {21}

2.3.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz

Zur Gewährleistung günstiger Schall-Innenraumpegel sind die Außenbauteile der Gebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen, insbesondere in Büros und Wohnungen, schalltechnisch nach der DIN 4109, Ausgabe 2018 zu bemessen.

Aufgrund der Schallabschirmung durch die Gebäude werden in der Praxis insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel erreicht als bei der freien Schallausbreitung.

Die Beurteilungspegel für Schlafräume, Kinderzimmer und Ähnliches betragen am Böllberger Weg bis zu gerundet 62 dB(A) im Erdgeschoss. Der Bebauungsplan lässt Wohnungen am Böllberger Weg erst ab dem 1. Obergeschoss allgemein zu. Damit wird auch der oben genannten Tatsache Rechnung getragen, dass im EG maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 70 dB(A) prognostiziert werden. Ein Wert von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts wird allgemein in der höchstrichterlichen Rechtsprechung als Obergrenze für Lärmpegel angesehen, die unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich noch gesunde Wohnverhältnisse erwarten lassen.

Aus den oben genannten Gründen werden für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen, eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen bei Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) im Nachtzeitraum festgesetzt.

Da Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) (Schwellenwertpegel) nachts in Teilabschnitten des Plangebiets an der Einmündung Weingärten/ Böllberger Weg überschritten sind, bedarf es hierzu einer gesonderten Schutzkonzeption.

Wohnungsnutzungen können in den hoch lärmbelasteten Bereichen neu zugelassen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Es wird ein Konzept verfolgt, bei dem die notwendigen, weitgehenden passiven Schallschutzvorkehrungen durch Festsetzungen vorgegeben werden, ohne dabei das Ziel einer Nutzungsmischung unter Einschluss der Wohnnutzung in den hoch lärmbelasteten Teilen des Plangebietes aufzugeben. Im Einzelnen hat dieses Konzept die folgenden Bestandteile:

Alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zu den ab 70 dB(A) belasteten Baugrenzen orientiert sind, erhalten schallgedämmte Lüftungsanlagen. Dies betrifft also hier nicht nur die Schlafräume, sondern auch alle sonstigen Aufenthaltsräume wie Wohnküchen, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Ähnliches. Der zur Wohngesundheit erforderliche Luftwechsel wird durch die Lüftungsanlagen gewährleistet, sodass ein Öffnen der Fenster zur Belüftung nicht erforderlich ist. Fenster und Außentüren, die sich bestimmungsgemäß öffnen lassen, sind wegen der notwendigen Abwehr von Gesundheitsgefahren durch Lärmeintrag hier nicht zulässig. Ausnahmen gelten für das Öffnen nur zu

Reinigungszwecken, als Rettungsweg und Ähnliches. Hier sind ggfs. spezielle Schließvorrichtungen bzw. Notöffnungsvorrichtungen erforderlich.

Um für die Wohnungen zugleich tagsüber auch einen akustischen Bezug zum Außenraum bei geöffneten Fenstern zu erzielen, muss mindestens ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung eine Fensteröffnung aufweisen, an der ein Außenlärmpegel von weniger als 70 dB(A) gutachterlich nachgewiesen ist.

Neben den gesunden Wohnverhältnissen müssen auch gesunde Arbeitsverhältnisse in den hoch lärmbelasteten Teilen des Plangebietes gewährleistet werden. Hierzu ist es erforderlich, dass alle schützenswerten Aufenthaltsräume neben der entsprechenden Schalldämmung gegen den Außenlärm, die hier Innenraumpegel von höchstens 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern gewährleisten muss, schallgedämmte Lüftungsanlagen erhalten.

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Bebauung am Böllberger Weg hat mit einer Mindesthöhe von ca. 15 m über der Straßenoberfläche eine schallabschirmende Funktion für die dahinterliegende Bebauung. Es wird festgesetzt, dass diese Abschirmwirkung vor der Aufnahme der Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich vorhanden sein muss (mindestens die Rohbauten mit Fenstern und Türen muss als geschlossene, abschirmende Baukörper vorhanden sein).

In der durchzuführenden Lärmsanierung besteht ggfs. ein Anspruch der betroffenen Häuser auf entweder zusätzlichen Schallschutz zu der von der HAVAG durchgeführten Maßnahme (Austausch von Fensterscheiben für höhere Schallschutzklasse) oder weiter ein grundsätzlicher Anspruch, da bisher keine Inanspruchnahme einer Lärmsanierung erfolgte.

2.3.4. Sonstige Maßnahmen

Vor Baubeginn erfolgt eine Kampfmittelsondierung und -soweit erforderlich- Kampfmittelbeseitigung.

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Fertigstellung des Sportzentrums wurde sowohl in Gänze als auch teilweise über längere Zeit angestrebt. Alle diesbezüglichen Bemühungen sind jedoch aus wirtschaftlichen Gründen gescheitert, sodass diese Planungsabsicht nicht mehr weiterverfolgt werden kann.

Eine Nachnutzung des beräumten Geländes durch Gewerbe wäre nur eingeschränkt möglich, da sich hier aufgrund der benachbarten Wohnbebauung und Kleingärten nur solche Betriebe ansiedeln können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eine reine Wohnbebauung scheitert an der Vorbelastung des Plangebiets durch den Verkehrslärm des Böllberger Weges. Diese lässt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes an diesem Standort nicht zu.

Direkt am Böllberger Weg verbleibt nur die Möglichkeit, eine gemischt genutzte Bebauung zu planen.

Unter der Prämisse einer gemischt genutzten Bebauung mit hohem Wohnnutzungsanteil, sowie unter Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen bestehen zu dem vorliegenden städtebaulichen Konzept keine grundlegenden Planungsalternativen. Insbesondere ist eine weitgehend geschlossene Bebauung am Böllberger Weg zur Schallabschirmung erforderlich.

Auch ist eine weitgehende Freihaltung des westlichen Teilbereiches im Plangebiet von Gebäuden aufgrund der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen der Planung erforderlich und bleibt somit ebenfalls ohne grundlegende Planungsalternativen.

2.5. Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete [s. dazu {21}, Myotis, 2022] und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen und Anlagen sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter durch örtliche Aufnahme und nach dem verfügbaren Quellenmaterial erfasst.

Die Schallimmissionsprognose erfolgte softwaregestützt mit einer geeigneten Fachanwendung.

3.1.2. Hinweise auf Schwierigkeiten

Es sind keine spezifischen Schwierigkeiten in der Umweltprüfung aufgetreten, die auf fehlende Kenntnisse oder technische Probleme zurückzuführen gewesen wären.

3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

3.2.1. Absicherung der Maßnahmen

Zur Umsetzung der im Ergebnis der Umweltprüfung notwendigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit der Investorin ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Zur dauerhaften Sicherung der zusätzlichen Maßnahmen im privaten Bauland wird für die Vergrößerung des Hartholz-Auwaldes sowie für die ergänzende Baum- Strauchhecke durch die Investorin eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Halle (Saale) bis zum Abschluss des Planverfahrens zur Eintragung in das Grundbuch gebracht.

3.2.2. Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Städte und Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Städte und Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Diese Verpflichtung trifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die Unteren Behörden innerhalb der Stadtverwaltung.

Die Überwachung (das Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Halle (Saale) gemeinsam durch die Fachbereiche Städtebau und Bauordnung sowie Umwelt. Ein

Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegungen etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise aus der Öffentlichkeit.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nicht-städtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.

Die planende Stelle (Fachbereich Städtebau und Bauordnung) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden sowie aus der Öffentlichkeit und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 208 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue bauliche Entwicklung in dem Gebiet geschaffen werden, für das derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ gilt.

Das Plangebiet liegt in der Südlichen Innenstadt zwischen dem Böllberger Weg und der Saale.

Das Sportzentrum wurde nur im Rohbau errichtet und 2021 abgebrochen.

Anstelle des Sportzentrums entsteht eine neue Bebauung für eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Bebauung entstehen, werden im Plangebiet ausgeglichen.

Für streng geschützte Fledermäuse, die im Plangebiet vorkommen, wurden Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Schaffung von neuen Lebensräumen umgesetzt.

Der Baumbestand an der Saale wird erhalten und ergänzt.

Die Freiflächen werden ebenso wie die Innenhöfe über den Tiefgaragen, die Dächer der Gebäude und Teile der Fassaden begrünt.

Weil das Plangebiet am stark befahrenen Böllberger Weg liegt, ist es durch Verkehrslärm belastet. Deshalb werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden umgesetzt. Damit wird dafür gesorgt, dass es in den Innenräumen und auch in den Innenhöfen und auf den Freiflächen an der Saale nicht zu laut ist. Die geplanten Gewerbenutzungen im Plangebiet halten die Richtwerte für Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete ein.

Verunreinigte Böden im Plangebiet wurden bereits im Zuge der bisherigen Baumaßnahmen weitgehend beseitigt.

Im Plangebiet sind in einer kleinen Teilfläche noch verunreinigte Böden (Altlasten) vorhanden. Diese werden beseitigt oder so versiegelt, dass sie keine Gefahr darstellen.

Die Planung hat aus den genannten Gründen keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Erholungsnutzung mit einem Biergarten und einer Minigolfanlage im Plangebiet wird durch die Planung beibehalten. Neue Zuwegungen zum Hafenbahntrasse vom Böllberger Weg und den Weingärten werden geschaffen. Die Hafenbahntrasse und die vorhandene Zuwegung vom Böllberger Weg werden vom Verkehr der Anliegerschaft sowie der Besucherinnen und Besucher des neuen Stadtquartiers freigehalten.

3.4. Referenzliste der herangezogenen Quellen für Beschreibungen und Bewertungen

- {1} **habit art ökologie & faunistik, Guido Mundt:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Sportparadies und Saalegarten“; Halle (Saale); Nov. 2020
- {2} **Landesanstalt für Altlastenfreistellung Sachsen-Anhalt:** Schreiben an die City Domizil GmbH; Magdeburg; Feb. 2021
- {3} **Graner Ingenieure GmbH, Dr. Matthias Krumbiegel:** Lärmtechnisches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 208, „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ in Halle (Saale); Leipzig; September 2022
- {4} **VSC Verkehrs-System-Consult GmbH, Lena Tröllsch:** Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Halle (Saale), Neubau Wohn- und Gewerbenutzung Saalegarten; Halle (Saale); Juni 2022
- {5} weggefallen
- {6} **ThINK Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz:** Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale); Jena; Mai 2021
- {7} **Stadt Halle (Saale):** Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale); 2011
- {8} **Planraum Freiraumarchitekten, Stefan Petrat:** Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Halle (Saale); April 2023
- {9} **Stadt Halle (Saale):** Landschaftsrahmenplan, Teilfortschreibung; Halle (Saale); 2013
- {10} **CUI Consultinggesellschaft für Umwelt und Infrastruktur mbH:** Neubebauung Böllberger Weg 184-186 in Halle (Saale), Teilbericht: Altlasten; Halle (Saale); 2003
- {11} **Stadtreinigung Hamburg:** Planungsgrundlagen für Standplätze und Transportwege für Abfallbehälter; Vorschriften und Hinweise für Architekten und Bauherren; Hamburg; 2017
- {12} **Büro für Naturschutz und ökologisches Bauen, Friedhelm Hensen:** Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Bauvorhaben „Sportparadies“ Böllberger Weg 184-185 in 06110 Halle (Saale); Leipzig; 2008
- {13} **Stadt Halle (Saale):** Lärmaktionsplan, 3. Stufe; 2019
- {14} **Stadt Halle (Saale):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung; 2020
- {15} **Stadt Halle (Saale):** Stadtmobilitätsplan; 2016
- {16} **Stadt Halle (Saale):** Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025; 2017
- {17} **Stadt Halle (Saale):** Flächennutzungsplan (FNP); 1998
- {18} **Land Sachsen-Anhalt:** Landesentwicklungsplan (LEP) für das Land Sachsen-Anhalt, 2010; 2010
- {19} **Regionale Planungsgemeinschaft Halle:** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle); Halle; 2010
- {20} **Myotis, Büro für Landschaftsökologie:** Abriss eines Gebäudekomplexes und Errichtung einer Wohn- bzw. Mischbebauung am Böllberger Weg 185 in Halle (Saale), Protokoll 01, Umsetzung von Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*); Halle; Juni 2021
- {21} **Myotis, Büro für Landschaftsökologie:** FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE4537-301 „Saale-, Elster-, Luppeaue zwischen Merseburg und Halle“; Halle; Juli 2022
- {22} **Myotis Büro für Landschaftsökologie:** Abriss eines Gebäudekomplexes und Errichtung einer Wohn- bzw. Mischbebauung am Böllberger Weg 185 in Halle (Saale), Protokoll 2, Artenschutzrechtliche Kontrollen eines zum Abriss vorgesehenen Gebäudes; Halle; Juni 2021
- {23} **Myotis, Büro für Landschaftsökologie;** (...) Schutzkonzeption Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*); Halle; März 2021
- {24} **Lohmeyer GmbH, NL Dorsten:** Neubau Wohn- und Gewerbebebauung „Saalegarten“ in Halle, Klimagutachten; Dorsten; Juli 2022