

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 186

„Wohnbebauung Neuragoczysstraße“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro StadtLandGrün GbR
Händelstraße 8
06114 Halle

Aktualitätsstand Oktober 2023
der Planung

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung	7
2. Räumlicher Geltungsbereich	8
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	8
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	8
3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen	9
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	14
4.1 Übergeordnete Planungen	14
4.1.1 Landes- und Regionalplanung	14
4.1.2 Flächennutzungsplanung	16
4.2 Sonstige Planungen	18
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan	18
4.2.2 Verkehrspolitisches Leitbild / Stadtmobilitätsplan	19
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	20
4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	21
4.2.5 Klimapolitisches Leitbild / Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	22
4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	23
4.2.7 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	23
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	23
5. Städtebauliche Bestandssituation	24
5.1 Eigentumsverhältnisse	24
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	24
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	25
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr	25
5.3.2 Fuß- und Radwege	25
5.3.3 Ruhender Verkehr	26
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	26
5.4 Sonstige technische Infrastruktur	26
5.4.1 Trink- und Löschwasser	26
5.4.2 Entwässerung	26
5.4.3 Energieversorgung	27
5.4.4 Telekommunikation	27
5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	28

Begründung Entwurf

5.5.1	Naturräumliche Einordnung	28
5.5.2	Pflanzen	28
5.5.3	Tiere	28
5.5.4	Klima/ Luft.....	29
5.5.5	Wasser	29
5.5.6	Topographie	29
5.5.7	Boden, Baugrund und Altlasten	30
5.5.8	Landschaftsbild/Erholung.....	33
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	33
6.	Planungskonzept.....	34
6.1	Städtebauliches Konzept	34
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept	35
6.3	Verkehrskonzept.....	36
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr	36
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	37
6.3.3	Fuß- und Radverkehr.....	37
6.3.4	Ruhender Verkehr	37
6.4	Planungsalternativen	38
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	38
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	39
7.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	41
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept	41
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	41
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	41
7.2.2	Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB).....	45
7.2.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	46
7.2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)	49
7.2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	50
7.2.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	51
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	52
7.3.1	Äußere Erschließung	52
7.3.2	Innere Erschließung.....	52
7.3.3	Geh- und Radwege.....	53
7.3.4	Ruhender Verkehr	54
7.3.5	ÖPNV	54
7.3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	54
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, und Abs. 1a BauGB).....	55

7.4.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	55
7.4.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	56
7.4.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)	57
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)	60
7.5.1	Wasserversorgung.....	60
7.5.2	Entwässerung.....	60
7.5.3	Energieversorgung	61
7.5.4	Telekommunikation.....	62
7.5.5	Abfallentsorgung.....	62
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)	63
7.6.1	Lärm	63
7.6.2	Luft	72
7.6.3	Licht.....	72
7.6.4	Gefahrstoffe.....	73
7.7	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB).....	73
7.7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	73
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	74
7.7.3	Hinweise	74
8.	Flächenbilanz.....	76
9.	Planverwirklichung.....	77
9.1	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung	77
9.2	Bodenordnung	77
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	77
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB) .	77
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	77
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	77
10.4	Belange des Klimas (§§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, § 1a Abs. 5 BauGB).....	78
10.5	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	80
10.6	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	80
10.7	Belange des Hochwasserschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	80
10.8	Belange des städtischen Haushaltes	80
10.9	Sonstige Belange.....	81
Teil B – Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB		82
1.	Ziele des Umweltschutzes	82

2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	82
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	82
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	83
2.1.2	Boden	85
2.1.3	Wasser	86
2.1.4	Luft, Klima.....	86
2.1.5	Landschaft.....	87
2.1.6	Mensch.....	88
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	88
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete.....	89
2.1.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	89
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung	89
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	89
2.2.1	Grünordnungskonzept	89
2.2.2	Ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter	90
2.3	Umweltbezogene Maßnahmen	91
2.3.1	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	91
2.3.2	Weitere umweltbezogene Maßnahmen.....	91
	Quellenverzeichnis.....	92

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 4.1:	Ausschnitt FNP Halle (Saale)	17
Abb. 5.1:	Übersichtsplan des Altstandortes mit Darstellung der altlastenverdächtigen Flächen (schwarzer Umring) [17].....	31
Abb. 5.2:	Übersichtsplan des Altstandortes mit Darstellung der altlastenverdächtigen Flächen sowie der Lage des vermuteten Bergbauschachtes [17,21].....	32
Abb. 7.1:	Beurteilung Verkehrslärm von der Neuragoczystraße (tags und nachts), Stand April 2019 [15.1]	67
Abb. 7.2:	Ausschnitt Gewerbelärm Netto-Markt Berechnung, Beurteilungszeitraum Nacht, Stand März 2021 [15.2].....	72
Abb. 10.1:	Standorte der geschützten Bäume innerhalb der MI-Teilgebiete 1.1 und 1.2	85

Tabellenverzeichnis:

Tab. 7.1:	Orientierungswerte für den Bebauungsplan Nr. 186 nach DIN 18005	64
Tab. 7.2:	Immissionsgrenzwerte der TA Lärm	64
Tab. 7.3:	Baugebietseinstufung der Immissionsorte, Stand April 2019	65

Tab. 8.1: Flächenbilanz, aufgerundet.....	76
Tab. 10.1: Baumbestandsliste.....	84

Anlagen

- Anlage 1 - Fortschreibung des Sanierungsdetailplanes, Büro Klein, 21.05.2021
- Anlage 2 - Ingenieurbüro Gobell, Entwässerungskonzeption Mai 2021
- Anlage 3 - Ergänzende Stellungnahme 0837-03a vom 19.03.2021, Büro Kurz und Fischer GmbH
- Anlage 4 - Gutachten 0837-02 vom 02.04.2019, Büro Kurz und Fischer GmbH
- Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juni 2019
- Anlage 6 - Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 186 "Wohnbebauung Neuragoczystraße" in der Stadt Halle (Saale)

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 ist, das Areal östlich der Neuragoczystraße zwischen dem vorhandenen Lebensmittelmarkt (Neuragoczystraße 18a), der vorhandenen nördlichen Wohnbebauung und der östlich angrenzenden Kleingartenanlage „Heideblick“ im Stadtteil Dörlau städtebaulich neu zu ordnen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes.

Das Areal des ehemaligen Betonwerkes wurde bis Januar 2002 als Betonmischwerk genutzt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen liegen die Flächen brach. Die überwiegenden Gebäude innerhalb des ehemaligen Betonwerkes wurden bereits zurückgebaut. Im Nordosten steht ein Gebäude leer. Es besteht die Absicht, das gesamte Gelände überwiegend für eine wohnliche Nutzung und im nördlichen Bereich an der Neuragoczystraße für eine gemischte Nutzung zu entwickeln.

Nördlich des stillgelegten Geländes innerhalb der Flurstücke 885 und 886 der Flur 1 in der Gemarkung Dörlau sind handwerkliche Betriebe ansässig. Planerische Ziele sind die Sicherung des nicht störenden Gewerbes unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung, sowie die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen.

Südlich des ehemaligen Betonmischwerkes liegen die Flächen innerhalb des Flurstückes 720 der Flur 1 in der Gemarkung Dörlau brach. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich überwiegend eine alte Tongrube, die verfüllt ist. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 wird daher nur der Teilbereich des Flurstückes 720 einbezogen, der von den Untergrundverhältnissen her nicht problematisch ist. Für diese Fläche ist anstatt der gewerblichen Nutzung die Entwicklung eines Wohngebietes geplant.

Die übrige Fläche des Flurstückes 720 ist für eine bauliche Nutzung ungeeignet. Aus diesem Grund wurde sie nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Aufgrund der o.g. Planungsziele und der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch Bereitstellung von Wohnbauland in nachgefragter Lage,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise, um eine bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermöglichen, sowie einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu leisten,
- Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zur Sicherung des vorhandenen Gewerbes und Entwicklung eines Nutzungsmix,
- Sicherung von brachliegenden Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 4 BauNVO,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, hier insbesondere Belange der Umwelt (Lärm und Boden),
- Sicherung der Erschließung.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden sowie dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Dazu ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus der Lage des Plangebietes entlang der Neuragoczystraße und nördlich des angrenzenden Lebensmittelmarktes ergeben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu lösen sind, auch um die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können.

Damit keine Immissionskonflikte zwischen den geplanten schützenswerten Nutzungen und dem vorhandenen Gewerbe entstehen, werden zudem die von dem vorhandenen Gewerbe ausgehenden Schallemissionen berücksichtigt. Weiterhin besteht durch die ehemalige gewerbliche Nutzung als Betonwerk der Verdacht auf Altlasten. Im Rahmen bodentechnischer Untersuchungen wurden die Flächen auf Altlasten und Bodenverunreinigungen geprüft.

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Dazu gehören die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Dabei soll vor allem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Zudem wird im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umgegangen, da die Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine bereits stark überprägte und versiegelte Fläche städtebaulich neu geordnet wird. Dies entspricht dem Ziel, der Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben [1]. Mit der vorliegenden Planung kann eine brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Fläche, im nachgefragten Stadtteil Dölau, nachgenutzt und entwickelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Neuragoczystraße im Nordwesten der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Dölau. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km.

Der Standort ist eingebettet in den nordwestlichen Teil des Stadtteils Dölau. Nördlich schließt der Siedlungsbereich „Eigene Scholle“ an, östlich liegt die Kleingartenanlage „Heideblick“ und südlich befindet sich der Übergang zur Kernbebauung des Stadtteils Dölau. Im Westen grenzt die aus den 1990er Jahren stammende Siedlung „Sonnenhang“ an.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Dölau. Es umfasst die Flurstücke 25/32, 25/38, 25/39, 697, 698, 885, 886, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6 und Teilflächen der Flurstücke 699, 720 und 368/54. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Eigenen Scholle und eine Grünfläche mit einem Teich (Flurstücke 25/1, 25/42, 25/43 in der Gemarkung Dölau, Flur 1),
- im Osten durch die angrenzende Kleingartenanlage „Heideblick“,
- im Süden durch eine verwilderte Brachfläche mit verfallener Tongrube, weiterführend durch die nördliche Grenze des Flurstückes 30/9 in der Gemarkung Dölau, Flur 1,
- im Westen durch die östliche Grenze der Teilfläche des Flurstückes 368/54 in der Gemarkung Dölau, Flur 1 (Neuragoczystraße).

Das Plangebiet mit dem ehemaligen Mischwerk und der vorhandenen gewerblichen Nutzung soll einer neuen städtebaulichen Ordnung und Nutzung zugeführt werden. Es ist erforderlich, einen Bebauungsplan für die Zulässigkeit eines Wohn- und Mischgebietes aufzustellen, vgl. Pkt. 1. Dafür werden planungsrechtliche Regelungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Brachfläche des ehemaligen Mischwerkes zwischen der Neuragoczystraße bis zur Kleingartenanlage „Heideblick“ im Osten. Es handelt sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Abdeckung des Wohnbaulandbedarfes.

Weiterhin wird die derzeit gewerblich genutzte ca. 0,8 ha große Fläche mit dem vorhandenen Gebäudebestand im Norden des ehemaligen Mischwerkes in den Geltungsbereich aufgenommen. Ziel ist es, das Grundstück städtebaulich zu ordnen, planungsrechtlich zu sichern und zukünftig eine Mischnutzung unter Berücksichtigung der Umgebung zuzulassen. Damit wird eine Bestandsicherung und eine Nachverdichtung im bebauten Zusammenhang berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht östliche Teilflächen der Neuragoczystraße zur Gewährleistung der sicheren, verkehrlichen Erschließung für alle Verkehrsteilnehmende in den Bebauungsplan ein.

3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen

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

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung von den jetzt brachliegenden Flächen innerhalb des ehemaligen Mischwerkes für eine zukünftige Wohn- und Mischnutzung sowie um eine Nachverdichtung für den nördlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei weniger 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder bei 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 35.200 m². Die max. zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO betragen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA-TG 2 bis 5) ca. 8.400 m² und bei einer Grundflächenzahl von 0,6 in den Mischgebieten (MI-TG 1.1 bis 1.3) 5.640 m² und sind insgesamt kleiner als 20.000 m². Der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann somit für das Planverfahren angewandt werden.

Daraus ergibt sich auch, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

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

Somit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Da die überwiegenden Flächen innerhalb des Plangebietes seit längerer Zeit brach liegen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Da das Artenschutzrecht unabhängig vom Bebauungsplan gilt, sind die zur Einhaltung des gesetzlichen Artenschutzes notwendigen Artenschutzmaßnahmen im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens bzw. soweit erforderlich im Vorfeld umzusetzen.

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ wurde am 27. Juni 2018 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. VI/2018/03869) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 15. August 2018 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 23. August 2018 bis einschließlich 6. September 2018 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zur Planung zu äußern.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des **Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 186** „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ vom 29. April 2019 bis zum 17. Mai 2019 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Halle (Saale) vom 17. April 2019 erfolgt.

Es wurde eine Stellungnahme von der Bürgerschaft abgegeben, die Bezug auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses bereits abgegebene Stellungnahme nimmt.

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

Folgend werden der Umgang und die Einarbeitung der Hinweise und Informationen aus der Stellungnahme in den Bebauungsplan kurz dargelegt:

- **Wirksamkeit des Aufstellungsbeschluss**

Die Öffentlichkeit wurde bisher nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB beteiligt. Gemäß BauGB ist es erforderlich, dass die Öffentlichkeit die notwendigen Informationen über die Planungsziele erhält und sich dazu äußern kann.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst die Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung und wurde durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 27. Juni 2018 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15. August 2018 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 23. August 2018 bis einschließlich 6. September 2018 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zur Planung zu äußern. Somit

wurde der § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB berücksichtigt und die Öffentlichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Verfahrensschritten des BauGBs beteiligt.

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

Der Gesetzgeber hat mit dem § 13a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, das Regelverfahren unter bestimmten Voraussetzungen zu beschleunigen. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung im Stadtgebiet sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die unter § 13a BauGB zu erfüllenden Voraussetzungen wurden geprüft. Sie sind unter Pkt. 3 dieser Begründung der aufgeführt. Es werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt. Damit sind u.a. die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gegeben. Zudem beträgt die geplante überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der Baugebiete weniger als 20.000 m². In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Belangen und Konflikten vor Ort bleibt von der Art des Verfahrens unberührt. Um die Belange des Natur- und Lärmschutzes zu berücksichtigen und in das Planverfahren einzustellen, wurden für das Planungsgebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung und eine Bodenuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten bzw. Untersuchungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- Einbeziehung weiterer Flächen westlich der Neuragoczystraße

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fand eine Alternativenprüfung bzw. Auseinandersetzung mit der Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes für das Plangebiet statt. Grundlage hierfür ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 („ISEK Halle 2025“). In der zugehörigen Karte III - 2 Teilraum Hallescher Norden wird das Plangebiet als weitere Wohnbauflächenentwicklung dargestellt, um die Nachfrage an Wohneigentum abzudecken und der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegenzuwirken. Ausführungen sind in der Begründung unter Pkt. 4.2.6 zu finden. Weiterhin wurden unter Pkt. 6.4 Planungsalternativen geprüft. Die Gewerbebrache liegt seit ca. 20 Jahren brach und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zudem liegt die Fläche in einem bebauten Zusammenhang.

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bilden der Straßenraum der Neuragoczystraße im Westen, die angrenzende Wohnbebauung im Norden und die im Osten angrenzende Kleingartenanlage sowie der im Südosten angrenzende Lebensmittelmarkt und im Südwesten die Aufschüttungen der alten Tongrube. Ein Planungserfordernis für die Einbeziehung der Neuragoczystraße und die daran westlich angrenzenden un bebauten Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit nicht. Die un bebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegen in keinem Siedlungszusammenhang. Die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen stünde auch dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entgegen, wonach vorrangig vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen und bereits stark versiegelte Fläche wiedernutzbar zu machen, wie mit der vorliegenden Planung gegeben. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich soll aufgrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach Möglichkeit vermieden werden. Daher werden die Flächen westlich der Neuragoczystraße derzeit nicht in die Planung einbezogen.

- Ableitung Regenwasser

Die Beteiligung und Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgern erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Die Angabe zur Einleitmenge des anfallenden

Regenwassers der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft (HWS) GmbH dient als Grundlage für die Entwässerungsplanung im Plangebiet. Es wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ein Konzept zur Entwässerung erstellt. Im Ergebnis erfolgen textliche Festsetzungen, die die Ableitung, das Sammeln und Versickern des anfallenden Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet unter den örtlichen Gegebenheiten und gemäß der Stellungnahme des Ver- und Entsorgungsträgers sicherstellen. Weitere Ausführungen erfolgen unter Pkt. 5.4 und 7.5.

- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes für die vorhandene Bebauung und innerhalb des Plangebietes sowie Nachfrage zur Ausweisung der Mischgebietes und zur Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens

Die Ausweisung des Mischgebietes im nördlichen Plangebiet dient vor allem der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und der Möglichkeit, diese in einem gewissen Rahmen zu erweitern. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes innerhalb der Wohn- und Mischgebiete gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die Auswirkungen auf die Umgebung zu betrachten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung diente auch die Betriebsbeschreibung der bestehenden Nutzungen.

Die bestehenden und schutzbedürftigen Bebauungen, die an das Plangebiet angrenzen, wurden als Immissionsorte im vorliegenden Schallgutachten berücksichtigt. Auf der westlichen Seite der Neuragoczystraße wurde das vorhandene Wohnhaus Neuragoczystraße 19a als IO 1 festgelegt und als Reines Wohngebiet eingestuft. Weitere Bebauung im Nordwesten liegt nicht vor. Im Ergebnis der Schalluntersuchungen werden keine Immissionsrichtwerte überschritten.

Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes Teilgebiet 1 wurde eine Gliederung aufgrund städtebaulicher Belange vorgenommen. Das MI-TG 1.1. sichert mit den getroffenen Festsetzungen das vorhandene markante Industriegebäude in Höhe und Kubatur. Für die MI-TG 1.2 und 1.3 erfolgen andere Festsetzungen für die Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen aufgrund der angrenzenden Bebauung und deren Berücksichtigung. Eine Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe ist innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen möglich. Die Belange des Lärmschutzes wurden dabei berücksichtigt.

Die bereits vorhandene Lärmbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe Neuragoczystraße 22a wurde in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt. Aus dieser Rasterlärmkarte für den Tagzeitraum können mit der Isophonen-Linie 50 dB(A) die Grenze für ein Reines Wohngebiet und mit der 55 dB(A)-Linie die Grenze für ein Allgemeines Wohngebiet abgeleitet werden.

Für Gebiete westlich der Neuragoczystraße ergibt sich bei Überlagerung der Geräuschimmissionen bestehender Gewerbebetriebe Neuragoczystraße 22a und des Lebensmittelmarktes keine Erhöhung der Gesamtbelastung.

Der Verkehr der bestehenden Gewerbebetriebe Neuragoczystraße 22a ist bereits in den Verkehrszahlen der Neuragoczystraße enthalten. Die Angabe einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen von < 1 dB wurde aus Berechnungen abgeleitet.

Bei diesen Berechnungen wurde angenommen, dass innerhalb des Gebietes 86 Pkw-Stellplätze vorhanden sind. Die Bewegungshäufigkeiten der Pkw-Stellplätze wurden der Parkplatzlärmstudie entnommen.

Weitere Ausführungen sind unter Pkt. 7.6 zu finden.

Mit **Schreiben vom 29. April 2019 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TöB und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Folgende Hinweise oder Informationen wurden in der Planung insbesondere Berücksichtigung:

- Technische Erschließung

Von der Energieversorgung Halle Netz GmbH übergebene informative Aussagen zur Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung sind im Pkt. 5.4 der Begründung eingefügt worden.

Die von der HWS GmbH gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in den Punkten 5.4 und 7.5 der Begründung berücksichtigt.

- Belange des Bodenschutzes

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Hinweise und Informationen wurden unter Pkt. 5.5.7 und 7.7 der Begründung aufgenommen. Es wurde ein Sanierungsdetailplan mit der Ableitung nutzungsbezogener Gefahrenabwehrmaßnahmen für das Plangebiet erstellt [21]. Diese wird als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt. Innerhalb des Plangebietes werden Flächen gekennzeichnet, wo entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodes und der zukünftigen Wohnnutzung erforderlich sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) hat auf den vorhandenen Steinkohleschacht „Friedrich“ hingewiesen.

- Belange des Lärmschutzes

Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) angegebenen Hinweise und Informationen wurden unter Pkt. 7.6 der Begründung berücksichtigt.

Mit dem **Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 186** „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ wurde die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 trat am 12. März 2011 in Kraft [2]. Die Stadt Halle (Saale) wird als Oberzentrum eingestuft, das von einem Verdichtungsraum umgeben ist (Ziel 9). Diese sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken und zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (Ziel 10). Das geplante Vorhaben entspricht den für die Oberzentren formulierten Zielen und Grundsätzen.

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

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

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

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

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

„Begründung:

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung der vorgenannten Ziele des Landesentwicklungsplans. Eine Zersiedlung und Inanspruchnahme von noch unbeplanten Flächen und landwirtschaftlich genutzter Fläche wird vermieden. Die Erschließung des zukünftigen Wohngebietes kann über die vorhandene Neuragoczystraße erfolgen. Mit der Planung wird dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Halle (Saale), speziell im Stadtteil Dörlau, sowie der Funktion als Oberzentrum Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nicht als raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbanspruchend einzustufen. Gemäß der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt sind keine Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen erkennbar.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

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

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

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

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

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurf der Planänderung des REP Halle wird eine erneute Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt. Dies betrifft die Nrn. 5.3.6 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung und 5.8.2 VRG Wind Profen sowie die Karte 4 Untertägige Rohstoffgewinnung und Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hatte beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Themen Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel entsprechend Kapitel 2 LEP LSA 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen.

Mit der Beschlussfassung vom 22. April 2014 hatte die RPG Halle beschlossen, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ aufzustellen. Ziele sind die Anpassung an die Vorgaben des LEP LSA 2010 und die Neuausrichtung der Zentralen Orte in der Planungsregion unter Berücksichtigung der veränderten demographischen Bedingungen (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung). Zudem soll die Daseinsvorsorge im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grundversorgung, im Nahbereich von Grundzentren, in der Planungsregion Halle sichergestellt werden. Am 15. August 2018 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten 2. öffentlichen Beteiligung und Auslegung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ entschieden.

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

Der Sachliche Teilplan 2019 wurde von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung (Amtsblatt Landkreis Mansfeld-Südharz vom 28. März 2020) trat der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Halle“ in Kraft (Wirksamkeit gemäß § 10 Absatz 1 ROG).

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

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale) und gehört dem Verdichtungsraum Halle an, der Teil des Ordnungsraumes ist, auf den sich der REP Halle räumlich bezieht.

Unter Z 5.1.2.4. des REP Halle wird zitiert, dass „um den Suburbanisierungsprozess in den Ordnungsräumen in räumlich geordneten und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden,“ die Wohnbautätigkeit hier im besonderen Maße auf die Zentralen Orte (...) zu konzentrieren ist.

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

Dem Regionalplan ist zudem zu entnehmen, dass grundsätzlich (G 4.3.) der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Halle (Saale), die mit Verweis auf die Festlegung im LEP auch im REP Halle als Oberzentrum bezeichnet wird (Z 5.2.13). Wie beschrieben, ist laut REP Halle die Siedlungstätigkeit dort räumlich zu konzentrieren.

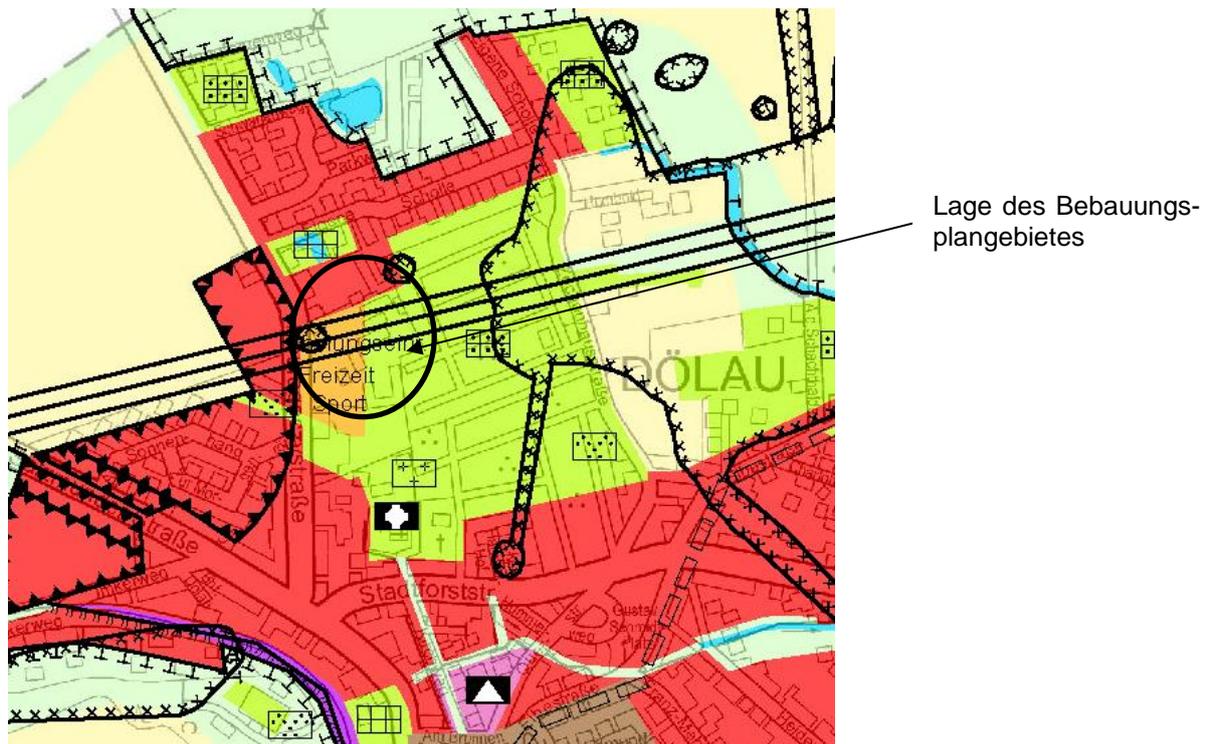
Vorliegend werden bebaute und brachliegende Flächen in Anspruch genommen werden. Das geplante Wohn- und Mischgebiet schließt dabei an die vorhandene Bebauung an. Eine Nutzungsmischung wird planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren stehen keine größeren Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich des nachgefragten Stadtteils mehr zur Verfügung. Die Entwicklung ist in ihrem Umfang und auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbauflächenentwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Die städtebauliche Entwicklung stellt im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet folgende Flächendarstellungen dar [4]:

- im Norden Wohnbaufläche
- im Osten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- im Westen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholungseinrichtung, Freizeit und Sport.

Außerdem verläuft von Osten nach Westen eine Richtfunktrasse über das Plangebiet. Weiterhin sind zwei Flächen gekennzeichnet, bei denen ein Altlastenverdacht besteht.

Abb. 4.1: Ausschnitt FNP Halle (Saale)

Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, aber überwiegend gewerblich genutzte Fläche, soll zukünftig als gemischte Baufläche entwickelt werden, um weiterhin die vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

Die östlichen Flächen im Plangebiet werden nicht als Kleingärten genutzt, sondern gehören zum ehemaligen Mischwerk. Die Flächen sind bebaut oder liegen brach. Die im Flächennutzungsplan verfolgte Zielstellung, die Kleingärten auf diesen Flächen auszuweiten, wurde bisher nicht umgesetzt.

Mit der zukünftigen Entwicklung einer Wohnbaufläche sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die vorhandene Kleingartenanlage „Heideblick“ zu erwarten.

Die Darstellung der Sonderbaufläche für Erholungseinrichtungen Freizeit und Sport resultierte aus einem konkreten Vorhaben der 1990er Jahre, welches nicht umgesetzt wurde. Ein weiterer Bedarf an Freizeit- und Erholungseinrichtungen besteht nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Bodenuntersuchungen erstellt. Die Ergebnisse sind in dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt.

Die im FNP im Norden des Plangebietes gekennzeichnete Verdachtsfläche (Flurstücke 885 und 886) ist nicht mehr im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) verzeichnet.

Die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke hat keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. An dem mittlerweile rückgebauten Schornstein innerhalb des Plangebietes, waren die Sendemastanlagen angebracht. Sie dienten zur örtlichen Versorgung und konnten auch an einem anderen Standort angebracht werden.

Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet, vgl. Pkt. 3. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der FNP auf dem Wege der

Berichtigung angepasst werden. Für die Berichtigung ist kein gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet wird zukünftig im FNP entsprechend der geänderten Nutzungen dargestellt.

4.2 Sonstige Planungen

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

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

Der Stadtteil Dölau ist dem Landschaftstyp „Lößtiefliehb bestimmte Ebenen und flachwellige Platten“ zugeordnet und gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit der Dölauer Platte bzw. in Übergangsbereichen auch zum Schiepzig-Bennstedter Plateau. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilgebiet 18: Dölau/Lettin/Heide-Nord/Dölauer Heide. Dort wird als Ziel formuliert, dass entsprechend des vorhandenen kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakters, eine ergänzende Bebauung dieser Struktur anzupassen ist, wobei die Ortsränder arrondiert werden sollen. In der Konfliktbeschreibung zum Standort in Kapitel 6.3 soll der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden, und Zersiedlungsansätze im Bereich westlich von Dölau sind zu vermeiden.

Mit der Planung soll ein Flächenpotenzial innerhalb des Stadtteils Dölau wiedernutzbar gemacht werden. Sie steht im Einklang mit dem LRP. Der LRP formuliert unter Punkt 8.2 Hinweise für die Bauleitplanung. Darin heißt es, dass eine Siedlungsentwicklung im Innenbereich notwendig ist. Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele umgesetzt.

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) vom Juli 2019 liegt vor [7]. Die im Kapitel 5 des LAP der Stufe 2 von Juni 2017 aufgeführten Strategien wurden auf Aktualität überprüft. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass es keiner Überarbeitung der einzelnen Handlungsansätze bedarf.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Lärmschutzes und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu berücksichtigen. Es wurde eine Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt, *vgl. hierzu Pkt. 7.6.*

Im LAP der Stadt Halle (Saale), Stufe 2, Kapitel 5.2 werden die Prüfkriterien Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen, Nähe zur Innenstadt/zentralen Bereichen, ÖPNV-Erschließung, Erreichbarkeit der Innenstadt/zentraler Bereiche und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz als Handlungsansätze zur Lärminderung und für eine lärmarme Stadtentwicklung benannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Orts- und Stadtteils.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen sind derzeit als Sonderbauflächen im FNP der Stadt Halle (Saale) dargestellt und somit für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Erschließung kann an das vorhandene öffentliche Straßennetz (Neuragoczystraße) angeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung wird es auch aufgrund der Lage am Stadtrand ein zusätzliches Verkehrsaufkommen geben.

Das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Im Ergebnis wurden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung festgestellt, *vgl. hierzu Pkt. 7.6.*

ÖPNV-Anbindungen bestehen direkt in fußläufiger Entfernung auf der westlichen Seite der Neuragoczystraße. Vorhandene Infrastrukturen wie Grundschule, Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteil. Das bedeutet zum einen, die Alltagswege

können vor Ort auch ohne Pkw bewältigt werden. Zum anderen trägt die Planung auch zur langfristigen Auslastung von sozialen und technischen Infrastrukturen bei.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Fluglärmroute des Flughafens Halle/Leipzig [6].

Luftreinhalteplan

Im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 sind keine Aussagen für das Plangebiet getroffen worden [8]. Das Plangebiet liegt in keiner Umweltzone, in die nur entsprechend gekennzeichnete, schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Zudem grenzt im Südwesten ein Lebensmittelmarkt an das Plangebiet. Inwieweit diese bestehenden gewerblichen Einrichtungen Auswirkungen auf die geplante Bebauung und Umgebung hat, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft, *vgl. hierzu Pkt. 7.6.*

Verkehrslärm

Die Lärmkartierung der Stadt Halle (Saale) für den Straßenverkehr nach EU-Umgebungslärmrichtlinie weist nachts Schalleinträge bis zu 55 dB (A) entlang der Neuragoczystraße auf.

Der übrige Planungsbereich ist gemäß Schallimmissionsplan im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) durch Schalleinträge von höchstens bis zu 55 dB(A) tagsüber nur gering belastet.

In Bezug auf den Straßenverkehr werden Lärmauswirkungen auf die zukünftige Wohnnutzung aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens von der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Neuragoczystraße erwartet. Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, *vgl. hierzu Pkt. 7.6.*

4.2.2 Verkehrspolitisches Leitbild / Stadtmobilitätsplan

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

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

Die Leitlinie 8 wird bei der Festlegung der zukünftigen Erschließungsstraße und der festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt.

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

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

Hinsichtlich der Netzentwicklung besteht das Ziel, die Verkehre auf den leistungsfähigen Hauptachsen des Netzes zu bündeln. Die das Plangebiet im Westen tangierende Neuragoczystraße ist Teil des städtischen Hauptstraßennetzes. Sie wurde dem Hauptnetz (VFS IV-1) als nähräumige Hauptverkehrsstraße zugeordnet.

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

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

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) (ISEK Halle 2025) ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB [10]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

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

Ein definiertes Ziel im ISEK Halle 2025 ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Wohnraumangebote für die Bevölkerung.

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

Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote stellen wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar, die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK Halle 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Speziell im ISEK wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten in der Leitbild-Strategie als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert (ISEK Halle 2025 S. 38, 116). Die avisierte Planung steht mit den darin formulierten Absichten in Einklang.

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

In der zum ISEK Halle 2025 zugehörigen Karte III – 2 Teilraum Hallescher Norden wird das Plangebiet als weitere Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Folgendes wird im Bericht ausgeführt:

„Weitere potenziell geeignete Flächen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Teilraum wurden einer Erstbewertung unterzogen. Aus Wohnungsmarktsicht in einer Erstbewertung geeignet wären kleinere Flächen um den Landrain und die Gottfried-Keller-Siedlung. Auch die Gewerbebrache an der Neuragoczystraße soll als Wohnbaufläche für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden. Die Flächen sollen geprüft und planerisch untersetzt werden und dann gegebenenfalls in das Verfahren zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans eingebracht werden. Aufgrund der gefragten Lage (beliebter Wohnstandort, Anbindung an gewachsene Strukturen möglich) sind die Potenzialflächen im mittleren bis gehobenen Preissegment angesiedelt.“

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 erarbeitet, die der Stadtrat

am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205) [23]. Ziel ist es, anhand des ermittelten Wohnungsbaubedarfs auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle (Saale) ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen und entsprechende erforderliche Wohnbauflächen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu sichern bzw. zu entwickeln. Im Rahmen dessen wurde hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf ermittelt. Aufgrund der erfolgten Analyse und Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes für eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde deutlich, dass somit alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen. Weitere Ausführungen befinden sich unter Pkt. 6.4.1.

Mit dem Planungsziel, am Standort des ehemaligen Mischwerkes Wohnbauflächen zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung nachfragegerechte Grundstücke in guter Lage bereitzustellen, wird den Empfehlungen des ISEK Halle 2025 und der Schaffung eines Angebotes in dem beliebten und stark nachgefragten Wohnstandort Dölau an einem bereits baulich genutzten Standort entsprochen.

Mit dem Erhalt der bestehenden Gebäude und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten werden vorhandene Ressourcen genutzt und in die Neuordnung des Plangebietes eingebunden. Zudem wird ein Nutzungsmix gesichert, der nicht störende Gewerbebetriebe im nördlichen Bereich des Plangebietes zulässt und somit zur Durchmischung des Stadtteils beiträgt.

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

Weiterhin wird im Fachbeitrag Freiraum und Umwelt, der Bestandteil des ISEK Halle 2025 ist, die Entwicklung des „GRÜNEN NETZES“ als Ziel dargestellt. Das GRÜNE NETZ soll das siedlungsnahes Grünsystem mit seinen Parkanlagen, Grün- und Freiflächen, Spielplätzen, Friedhöfen und Kleingartenanlagen erschließen und diese mit den umgebenden Landschafts- und Naherholungsräumen verknüpfen. Über ein GRÜNES NETZ aus Rad- und Fußwegen, durchgrünter Straßenräumen, Feld- und Waldwegen sollen aus den Wohnquartieren heraus Naherholungs- und Naturerlebnissräume gut erreichbar und erlebbar gemacht sowie untereinander dichter vernetzt werden.

Als Ziel für eine bessere Vernetzung im Teilraum Hallescher Norden und in Richtung Norden außerhalb des Stadtgebietes zur Saale und der Fähre Brachwitz wird die Schaffung eines Fuß- und Radweges in der Neuragoczystraße als Handlungsschwerpunkt benannt.

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Stadtrat am 30. Oktober 2013 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). Die Stadt Halle (Saale) hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept überprüft und fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 28. Oktober 2020 (Beschluss-Nr. VII/2019/00059) beschlossen. Es dient als Grundlage zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halle (Saale). Dieses Konzept ersetzt das am 30. Oktober 2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept [9].

Das Plangebiet befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich. Nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Heide-Nord im Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau.

Der benachbarte Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² ist darin als Besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Weitere Lebensmittelmärkte zur Versorgung der Wohnbevölkerung und kleinere Läden zur Nahversorgung befinden sich vereinzelt im Stadtteil Dörlau.

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

Die Stadt Halle (Saale) dokumentierte am 16. Dezember 2015 ihren klimapolitischen Willen, indem durch einen Ratsbeschluss das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt verbindlich verabschiedet wurde [13]. Das Leitbild sieht unter anderem

- die Senkung der CO₂-Emissionen,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen

vor. Das Energie- und Klimapolitische Leitbild dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

Für die Stadt Halle (Saale) liegt zudem ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept vor. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert. Die Fortschreibung des Konzeptes vom Oktober 2019 wurde am 27. Mai 2020 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen [11,12].

Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit der Maßnahme 11 „Halle (Saale) wird noch grüner – Entsiegelung, Begrünung und Vernetzung“ relevant.

Ziele sind dabei den Klimaschutz und die Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten bei der Konzeption und Umsetzung sowie die Erkenntnisse aus dem Stadtklimaprojekt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Reduzierung des bisherigen Versiegelungsgrades,
- Nutzung eines Flächenpotenzials und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude.
- Begrünung mit stadtklimaverträglichen Gehölzarten,
- Regulierung des Wasserhaushalts.

Für neu zu entwickelnde Wohngebiete ist demnach insbesondere zu prüfen, ob der maximal zulässige Versiegelungsgrad reduziert werden kann, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung der Gewerbebrache werden großflächige Versiegelungen zurückgebaut und der künftige Versiegelungsgrad begrenzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen und der Baufelder im Bebauungsplan sind so zu treffen, dass Freiräume zur Erholung und Gestaltung von Privatgärten ermöglicht werden.

Des Weiteren ist der Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Mai 2021) zu berücksichtigen. Demnach wird das Plangebiet dem Stadtviertel Dörlau (5 95) zugeordnet. Zur Kaltluftsituation / Luftaustausch wird ausgeführt, dass im Norden in West-Ost-Richtung eine unbelastete lokale Luftleitbahn verläuft. Ab dem nördlichen Teil der Freifläche ostwärts liegt ein Kaltluftentstehungsgebiet vor, dazu gehört auch die Kleingartenanlage Heideblick. Aus nordwestlicher Richtung erfolgt unbelasteter Kaltluftabfluss, wodurch die Kaltluft in den gekennzeichneten Bereichen in die Siedlung eindringt, wozu auch das Plangebiet gehört, welches dem Gewerbe-/Industrieklima zugeordnet ist. Die Empfehlung zu

Wasserrückhalt / Entsiegelung lautet, die Möglichkeiten zur Entsiegelung auf der Brachfläche (Plangebiet) nördlich der Netto-Filiale an der Neuragoczystraße zu prüfen. Als Handlungsbedarf werden der Erhalt der Frei- und Kleingartenfläche im Norden (hohe Kaltluftdynamik) und die Prüfung des Potenzials für zusätzliche Baumpflanzungen einschließlich Straßenbäumen genannt.

Im Bebauungsplan Nr. 186 werden die vorstehenden Belange des Klimaschutzes durch die Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze sowie durch die Festsetzungen zur maximal überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch grünordnerischen Festsetzungen wie Baumpflanzungen auf den Grundstücken und das Verbot von Schottergärten berücksichtigt. Die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Kleingartenanlage mit klimatischen Funktionen bleiben bestehen, auch das Eindringen der Kalt- und Frischluft wird durch die vorwiegend lockere Bebauung nicht eingeschränkt.

4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

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

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

Am 26. Februar 2020 hat der Stadtrat dem vorgelegten Umsetzungsplan zur Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) für den Zeitraum 2020 bis 2025 zugestimmt.

Die angrenzende Neuragoczystraße wird hinsichtlich der Befahrbarkeit als Radroute stadtauswärts bzw. stadteinwärts als mittelmäßig bewertet.

In der für die Fortschreibung als Grundlage dienende beschlossene Radverkehrskonzeption vom 30. Oktober 2013 ist die Verbindung zwischen Dölau, Neuragoczystraße und Brachwitz als Verbindung in angrenzende Saalekreis-Orte festgelegt. Diese wird vorwiegend von Alltags- und Freizeitradfahrern genutzt. Der Ausbau der Landesstraße 162 zwischen der Stadtgebietsgrenze von Halle (Saale) und der Fähre Brachwitz, welche in dem Zuständigkeitsbereich der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt liegt, erfolgte im Sommer 2019.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet der Eigenen Scholle, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Im Osten grenzen die Kleingartenanlage „Heideblick“ und im Südwesten ein Lebensmittelmarkt an das Plangebiet.

Das nördlich innerhalb des Plangebietes vorhandene Industriegebäude mit den ansässigen Handwerksbetrieben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Nutzungen haben sich über die Jahre an dem Standort entwickelt.

Das Gelände des ehemaligen Mischwerks liegt brach. Nach erfolgtem Abbruch innerhalb der ehemaligen Gewerbefläche ist ein leerstehendes Gebäude verblieben, das zukünftig erhalten werden soll.

Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungszusammenhang. Es ist aber aufgrund der Größe, der zum Teil nicht erschlossenen Lage sowie der bisherigen Nutzung als Betonmischwerk bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 186 planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung und der bereits vorhandenen Nutzung mit der

Umgebung und innerhalb des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

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

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

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

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des ehemaligen Betonwerks und die im Norden befindlichen Flurstücke 885 und 886 befinden sich im Privateigentum. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden Teilflächen des städtischen Flurstückes 368/54 der Neuragoczystraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Areal des ehemaligen Betonwerkes an der Neuragoczystraße wurde ursprünglich als Schamottenfabrik errichtet. Die erste aktenkundige Erwähnung ist von 1928, in der ein Elektrizitätsanschlusses für die Fabrik beantragt wurde. In den 1950/60er Jahren wurde der Standort in eine Anhyrit-Produktionstätte des VEB(B) Betonkombinats Halle umgebaut, in der Betonfertigteile produziert wurden. Der Standort besaß einen Gleisanschluss, der jedoch zurückgebaut wurde. Die Nutzung des Werkes wurde im Januar 2002 aufgegeben.

Seit der Aufgabe der Nutzung liegen die Flächen brach. Nach erfolgtem Abbruch der ruinösen Gebäude und des Schornsteines gibt es noch ein Gebäude auf der Fläche, das erhalten werden soll. Die Flächen waren überwiegend mit Betonplatten versiegelt.

Das im Nordosten aus roten Klinkersteinen industriell geprägte Gebäude ist durch seine Höhe von bis zu 14 m ortsbildprägend und von weitem sichtbar. In dem Gebäude haben sich Handwerksbetriebe und Ateliers angesiedelt. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befindet sich ein über das Gebäude hinausragender ca. 18 m hoher, stillgelegter Schornstein. Die Freiflächen werden teilweise als Lagerflächen genutzt.

Auf dem Gelände befinden sich mehrere Masten und Freileitungen aufgrund der früheren polizeilichen Nutzung in den 1980er Jahren. Mittig des Geländes befindet sich eine großzügige Grünfläche mit gewachsenem Baumbestand.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden von Einfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen. Westlich der Neuragoczystraße wurden Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Nordwestlich der Neuragoczystraße außerhalb des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Unmittelbar südlich grenzt an das Plangebiet ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt mit flachem Satteldach. Der Standort ist als besonderer Nahversorgungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankert, vgl. 4.2.4. Die eingehaute Anlieferung und die Lüftungsanlagen des Lebensmittelmarktes liegen auf der Ostseite des Gebäudes.

Im Südosten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine der Sukzession überlassene Freifläche mit einer ehemaligen, mittlerweile verfüllten Tongrube, die nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.

Im Osten grenzt die Kleingartenanlage „Heideblick“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gemäß der Kleingartenkonzeption der Stadt Halle (Saale) ist die Kleingartenanlage prioritär zu erhalten [14].

Soziale Infrastruktur

Das geplante Vorhaben wurde am 19. März 2018 im Jour fixe Familienverträglichkeit mit dem Ergebnis, dass im weiteren Verfahren die Spielflächenversorgung zu prüfen und zu klären ist, vorgestellt.

Im Stadtteil Dölau gibt es zwei Spielplätze (Gustav-Schmidt-Platz, Dölau Ost) mit einer Nettospielfläche von 1.832 m². Angestrebt wird eine Spielflächenversorgung von mindestens 4 m² Nettospielfläche pro Kind im Stadtteil Dölau. Durch die hohe Anzahl an Kindern (608) im Raum Dölau ist bereits gegenwärtig ein Spielflächendefizit vorhanden.

Bei Berücksichtigung der vorliegenden Planung mit der Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes entsteht ein zusätzlicher Nettospielflächenbedarf von ca. 740 m² (Bruttofläche ca. 1.110 m²) bei zusätzlichen 75 Kindern.

Für den durch die Planung ausgelösten Bedarf wird der Spielplatz am Gustav-Schmitz-Platz um eine Nettospielfläche von 300 m² (zuzüglich Gehölzflächen u. ä.) und mit Spielangeboten für die Altersklasse 0-12 erweitert. Die Planung und Realisierung erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale). Der Bau erfolgt durch die Investoren alternativ ist eine Ablöse möglich. Der Spielplatz soll als öffentlicher Spielplatz von der Stadt Halle (Saale) übernommen und unterhalten werden.

Südlich außerhalb des Plangebietes und nördlich der Stadforststraße befindet sich die denkmalgeschützte, evangelische Kirche Sankt Nicolai et Antonii zu Dölau mit einem Friedhof.

Die Grundschule Dölau in der Querstraße liegt in ca. 1 km Entfernung südlich des Plangebietes. Die Neuragoczystraße gehört zum Einzugsgebiet der Sekundarschule „Heinrich-Heine“ im Stadtteil Neustadt. Andere Schulformen und Gymnasien befinden sich im gesamten Stadtgebiet außerhalb des Stadtteiles.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt östlich der Neuragoczystraße. Der nördliche Bereich mit den Handwerksbetrieben wird über eine vorhandene Zufahrt von der Neuragoczystraße erschlossen. Die Gewerbebranche besitzt ebenfalls eine eigene Ein- und Ausfahrt von bzw. zur Neuragoczystraße. Die Erschließung des geplanten Wohn- und Mischgebietes kann nur über die Neuragoczystraße erfolgen.

Die Neuragoczystraße führt nach Norden zur Fähre Brachwitz, über die der Ortsteil Brachwitz der Stadt Wettin-Löbejün zu erreichen ist. Nach Süden führt die Neuragoczystraße zur Salzmünder Straße, die in Richtung Norden nach Salzmünde in die Gemeinde Salzatal und in Richtung Südosten in das Stadtgebiet/-zentrum von Halle (Saale) führt.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Die Neuragoczystraße ist als verbindende Radroute zwischen der Stadt Halle (Saale) und den angrenzenden Saalekreis-Orten entsprechend der gültigen Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) ausgewiesen.

In Hinblick auf eine durchgehend gute und sichere Befahrbarkeit der Radverbindung erfolgte der Ausbau der L 162 durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt zwischen der Stadtgebietsgrenze Halle (Saale) und der Fähre Brachwitz im Sommer 2019.

Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden. Der Radverkehr wird direkt auf der Fahrbahn der Neuragoczystraße geführt. Es besteht somit Anschluss an die benachbarten Stadtteile.

Es ist entlang der östlichen Seite der Neuragoczystraße und der westlichen Plangebietsgrenze kein Gehweg vorhanden.

Der Gehweg aus Richtung Süden endet in Höhe der Treppenanlage, die zum Lebensmittelmarkt führt. Auf der westlichen Seite der Neuragoczystraße befindet sich zwischen den zwei Anliegerstraßen ein ca. 1,5 m breiter Plattengehweg, der zur Bushaltestelle „Am Sonnenhang“ führt.

Es existieren keine gesicherten Querungsstellen.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich nur im nördlichen Bereich einzelne Stellflächen für Pkws.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Bushaltestelle „Am Sonnenhang“ westlich der Neuragoczystraße. Von dort fährt die Buslinie 306 der OBS GmbH tagsüber mindestens stündlich stadteinwärts in Richtung Heidebahnhof – Schwimmhalle Neustadt – Franckeplatz – Bahnhof Halle und stadtauswärts in Richtung Schiepzig – Benkendorf – Zappendorf – Salzmünde – Beesenstedt – Friedeburg. Weiterhin fährt die Buslinie 307 der OBS GmbH einmal stündlich oder per Rufbus in dem Zeitraum von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr Schiepzig und Salzmünde in Richtung Norden sowie Lieskau über den Stadtteil Dörlau an.

In fußläufiger Entfernung von ca. 350 m besteht darüber hinaus die Anbindung an die Buslinie 21 (Am Bruchsee-Kröllwitz) der HAVAG. Die Betriebszeiten der Linie 21 erstrecken sich von ca. 4:00 bis 1:00 Uhr am Folgetag bzw. an den Wochenenden ohne Unterbrechung zwischen 1:00 und 4:00 Uhr. Die kürzeste Taktfolge beträgt 15 Minuten im Schüler- und Berufsverkehr.

An den einzelnen Haltstellen im Stadtgebiet von Halle bestehen Umsteigemöglichkeiten zu weiteren ÖPNV-Verbindungen.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Grundsätzlich ist die medienseitige Erschließung innerhalb des Plangebietes neu herzustellen.

5.4.1 Trink- und Löschwasser

Westlich der Neuragoczystraße befinden sich eine Trinkwasserleitung DN 400 Stahl (Höhe Lebensmittelmarkt) und eine Trinkwasserleitung DN 250 GGG (entlang der Neuragoczystraße verlaufend) der HWS GmbH, an die angebunden werden kann.

Westlich des Lebensmittelmarktes befindet sich ein Hydrant, der eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereitstellen kann.

5.4.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers kann der an der Ostseite der Neuragoczystraße verlaufende Schmutzwasserkanal DN 200 der HWS GmbH genutzt werden. Für den Anschluss

stehen die vorhandenen Hausanschlussschächte zur Verfügung. Für das Plangebiet sind neue Leitungen für die Schmutzwasserableitung zu verlegen.

Niederschlagswasser

Eine Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers kann aus hydraulischen Gründen nur gedrosselt in die bestehenden Leitungen in die Neuragoczystraße erfolgen. Aus dem Plangebiet können für Regenereignisse mit $n \geq 0,2/a$ in Summe maximal 10 l/s Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz der HWS GmbH abgeleitet werden.

Der Anschlusspunkt an den vorhandenen Regenwasserkanal der HWS GmbH liegt südlich des Lebensmittelmarktes.

Innerhalb des Plangebietes stehen gemäß Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) Kompaktgestein (Vulkanite) und Sandstein mit bindigen Deckschichten an. Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswasser ist somit nicht vollständig gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war es daher Aufgabe, eine Entwässerungskonzeption für die zukünftigen Nutzungen zu erarbeiten und Maßnahmen für die Rückhaltung oder gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers abzuleiten.

5.4.3 Energieversorgung

Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme ist nicht möglich.

Straßen- bzw. Wegebeleuchtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf der östlichen Seite der Neuragoczystraße an das Plangebiet angrenzend stehen Straßenbeleuchtungsmasten.

Im Straßenraum der Neuragoczystraße befindet sich ein Mittelspannungskabel der Energieversorgung Halle Netz GmbH (EVH), an das angeschlossen werden kann.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Gasversorgungsleitungen.

Eine grundsätzliche Versorgung mit Gas ist vor allem nur für die nördlichen Flächen gemäß der Stellungnahme von der EVH Netz GmbH in Aussicht gestellt worden. Die Gasversorgung für Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.4.4 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsleitungen. Anschlussmöglichkeiten bestehen an den vorhandenen Leitungsbeständen der Deutschen Telekom Technik GmbH in der Neuragoczystraße. Bei der Festsetzung von privaten Verkehrsflächen sind entsprechende Leitungsrechte für den Versorgungsträger zu sichern.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Plangebiet und der Stadtteil Dölau dem Östlichen Harzvorland zuzuordnen. Das gesamte Bearbeitungsgebiet ist Teil des Siedlungsgebietes und gehört zum Landschafts-/ Raumtyp der lößtiefliebbestimmten Ebenen und flachwelligen Platten.

5.5.2 Pflanzen

Mit Nutzungsaufgabe des Betonwerkes ist die Fläche brachgefallen. Die Flächen waren größtenteils mit Betonplatten versiegelt. Das noch vorhandene Gebäude steht leer und soll erhalten bleiben. Vereinzelt befinden sich im rückwärtigen Bereich im Übergang zur Kleingartenanlage „Heideblick“ Bäume. Weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird das vorhandene Gebäude von Handwerksbetrieben genutzt. Südwestlich des Gebäudes befindet sich eine größere Grünfläche mit Baumgruppen. Diese werden überwiegend von Birken bestimmt, aber auch Spitz-Ahorn und eine Kastanie sind vorkommend.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Baumbestand unterliegt überwiegend dem Schutz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale).

Die Flächen werden gemäß dem Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) dem Siedlungsgebiet zugeordnet [16]. Aufgrund der Überprägung in diesen Landschaftsräumen kann keine potenzielle natürliche Vegetation mehr abgeleitet werden.

5.5.3 Tiere

Im Hinblick auf die Vorgaben des Artenschutzes nach dem BNatSchG und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) am 16. Januar 2018 sind im Rahmen einer Faunistischen Sonderuntersuchung Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Amphibien, und Eremit erfasst worden.

Bei diesem Abstimmungstermin sind auch Tagfalter und Heuschrecken als relevante Artengruppen benannt worden. Jedoch ist im weiteren Abstimmungsprozess zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs die südlich gelegene und unbebaute Teilfläche des Flurstücks 720 nicht in das Plangebiet einbezogen worden. Hier befand sich eine Tongrube, die verfüllt worden ist und sich sukzessiv entwickelt hat. Diese Ruderalflur weist ein Potenzial als Lebensraum für Tagfalter und Heuschrecken auf. Da diese Teilfläche nunmehr nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt, sind keine Untersuchungen zu Tagfaltern und Heuschrecken erforderlich und sind daher auch nicht durchgeführt worden.

Die Teilfläche des Flurstücks 720, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, war mit Gebäuden bestanden. Die unbebauten Flächen wiesen kein Potenzial als Lebensraum für Tagfalter und Heuschrecken auf. Da bei der oben genannten Begehung ein potenzieller Lebensraum ausschließlich auf der südlichen Fläche festgestellt worden ist und dieser Habitatbereich aufgrund der Vegetationsstrukturen eindeutig von der in den Bebauungsplan einzubeziehenden Fläche abgrenzbar war, ergibt sich somit im Hinblick auf Tagfalter und Heuschrecken kein Erfassungsdefizit.

Die Ergebnisse sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 5) zu entnehmen. Die Erfassungen erfolgten von Januar bis September 2018 und erstreckten sich somit über eine Vegetationsperiode.

Im Hinblick auf *Fledermäuse* ist festgestellt worden, dass der vorhandene Baumbestand keine fledermausrelevanten Quartierstrukturen aufweist. An den begehbaren Gebäuden auf der Fläche des ehemaligen Mischwerkes wurde weder eine Nutzung als Winterquartier noch als Sommer- oder Zwischenquartier erfasst. Jedoch kann eine sommerliche Nutzung von

Kleinstrukturen an den Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wurden, da sie weiterhin genutzt werden sollen, nicht untersucht.

Das Plangebiet weist nur eine geringe und auf wenige Teilflächen beschränkte Habitataignung für *Zauneidechsen* auf. Zum einen fehlen grabbare Böden, da große Flächenanteile unter einer Substratauflage vollversiegelt sind. Zum anderen ist der nördliche Bereich dicht mit Bäumen bewachsen, so dass keine Sonnenplätze vorhanden sind. Bei den Geländebegehungen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden. Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Teich, an dem der Teichfrosch nachgewiesen wurde. Eine Nutzung des Plangebietes als Sommerlebensraum für *Amphibien* kann ausgeschlossen werden.

Es konnte im Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen kein Vorkommen des *Eremits* nachgewiesen werden.

Im Plangebiet wurden als *Brutvögel* Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze, Mönchsgrasmücke und Amsel nachgewiesen. Typische Gebäudebrüter wie Mehl- und Rauchschnalbe und Mauersegler fehlten jedoch. Insgesamt wird für das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Brut- und Fortpflanzungsbereich eingeschätzt.

5.5.4 Klima/ Luft

Nach dem Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Mai 2021) ist bezüglich der Kaltluftsituation / Luftaustausch darauf hinzuweisen, dass im Norden in West-Ost-Richtung eine unbelastete lokale Luftleitbahn verläuft. Ab dem nördlichen Teil der Freifläche ostwärts liegt ein Kaltluftentstehungsgebiet vor, dazu gehört auch die Kleingartenanlage Heideblick. Aus nordwestlicher Richtung erfolgt unbelasteter Kaltluftabfluss, wodurch die Kaltluft in den gekennzeichneten Bereichen in die Siedlung eindringt, wozu auch das Plangebiet gehört, welches dem Gewerbe-/Industrieklima zugeordnet ist.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten haben eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Vorbelastungen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie durch die gewerblichen Nutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes und des angrenzenden Lebensmittelmarktes im Südwesten vorhanden.

5.5.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teich, in dem u. a. Regenwasser aus der Umgebung gesammelt wird.

Es gibt im Plangebiet und in der Umgebung weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

5.5.6 Topographie

Das Gelände weist nur geringe Höhensprünge auf und fällt leicht Richtung Westen zur Neuragoczystraße ab. Das Straßenniveau in der Neuragoczystraße beträgt ca. 103,70 m über Normalhöhennull (NHN). Innerhalb des Geländes sind Geländehöhen zwischen 103,50 m über NHN und 104,50 m über NHN vorzufinden.

Über einen vorhandenen, leicht steigenden Zufahrtsweg innerhalb des Mischgebietes im südlichen Bereich ist die 1. Etage des Industriegebäudes, das als Lager genutzt wird, direkt zu erreichen. Die Erschließung des Erdgeschosses erfolgt über eine separate Andienung.

5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten

Baugrund

Der oberflächennahe Untergrund besteht aus dem unteren halleschen Quarzporphyr. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich Kompaktgestein mit einer bindigen Deckschicht von bis zu 2 m. Im westlichen Bereich bis zur Neuragoczystraße ist ein Sandstein mit einer bindigen Deckschicht von bis zu 2 m vorzufinden.

Gemäß der Stellungnahme des LAGB liegt im Untergrund des Plangebietes hauptsächlich Rhyolith des Unterrotliegenden vor, dessen hangender Bereich eine Verwitterungszone mit tonigen Bildungen (Kaolin) darstellt. Der Rhyolith wird von quartären Schluffen bis Kiesen überlagert. Dagegen wird im Osten des Grundstückes der Untergrund aus Schluff- und Sandsteinen des Karbons gebildet.

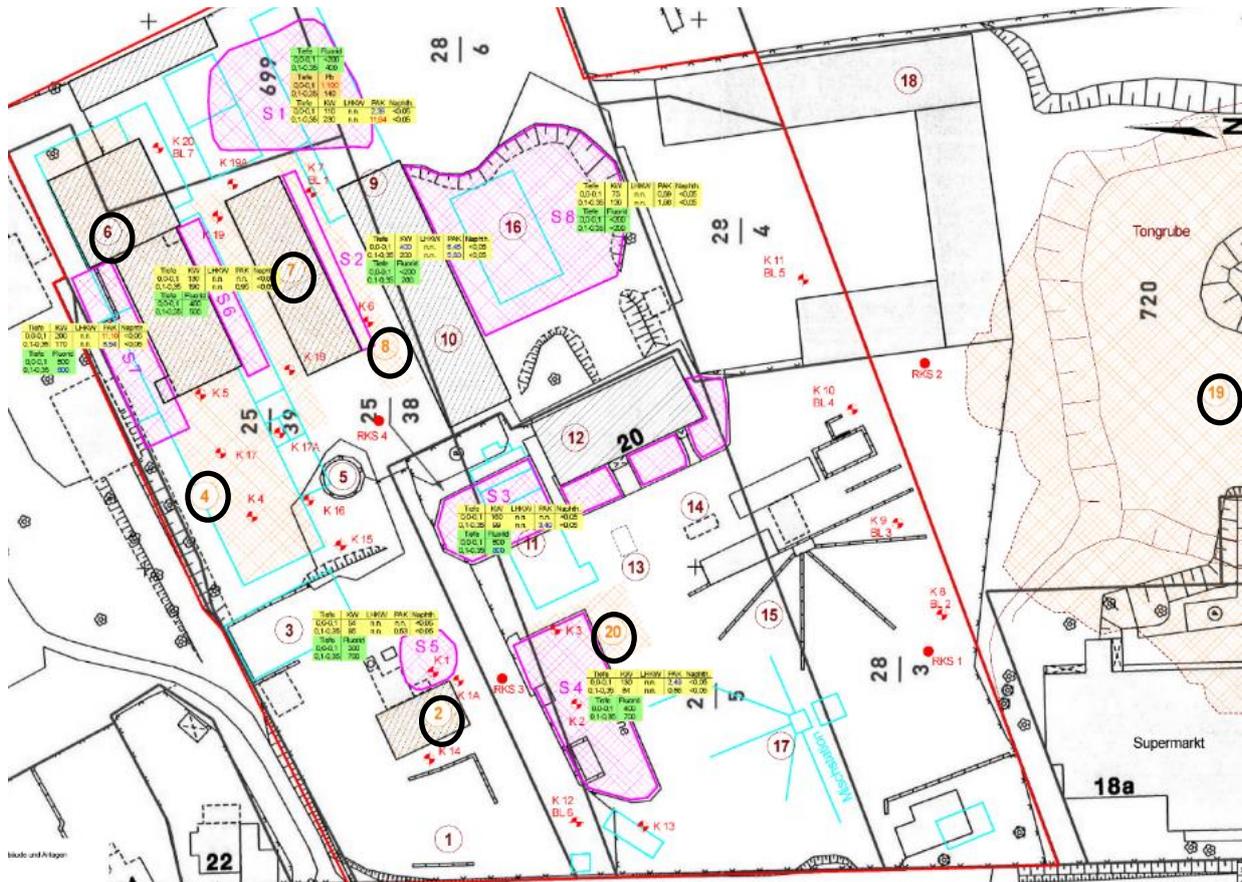
Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten kleinräumige Baugrunduntersuchungen.

Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der Nutzung als Mischwerk war der Versiegelungsgrad sehr hoch. Das Mischwerk war bis 2002 in Betrieb, danach erfolgte die Stilllegung. Im gesamten Bereich des ehemaligen Mischwerkes bestand der Verdacht auf Altlasten an folgenden sechs Standorten:

- ehemaliges Heizhaus (Nr. 2)
- Ofenhaus (Nr. 4)
- Verwaltungsgebäude (Nr. 6)
- Schamottenfabrik (Nr. 7)
- Gleisanlage/Verladestation (Nr. 8)
- Altablagerung/Tongrube (Nr. 19)
- Altbergbau (Nr. 20)

Abb. 5.1: Übersichtsplan des Altstandortes mit Darstellung der altlastenverdächtigen Flächen (schwarzer Umring) [17]



Für den Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

- Neuragoczystraße 20 (Betonwerk),
- Neuragoczystraße 22a (Volkspolizei, KFZ-Reparatur),
- Verfüllte Tongrube (Altablagerung: Deponie-Dörlau, Betonwerk)

Historische Recherchen und Orientierende Untersuchungen, die der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) vorliegen, haben an verschiedenen Stellen im Plangebiet kontaminationsverdächtige Flächen sowie erhöhte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (kurz PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) [17] ausgewiesen. Vorhandene Untersuchungsberichte können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) eingesehen werden.

Die vorgefundene Bestandssituation führte daher dazu, dass parallel zum Planverfahren eine Statusuntersuchung auf Altlasten erfolgte sowie ein Sanierungskonzept und ein Sanierungsdetailplan erstellt wurde [17,21]. Aufgabe war es, festzustellen, wie in mehreren Untersuchungen erkundeten Bodenbelastungen im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. Vorbereitung der Bebauung für die geplante Nutzung der Wohnbebauung und des Mischgebietes saniert werden können. Im Ergebnis wurden bereits bis Stand Dezember 2021 umfangreiche Sanierungsarbeiten zur Beseitigung der bodenbelastenden Flächen innerhalb des ehemaligen Betonwerkes umgesetzt. Zudem erfolgte die Fortschreibung des Sanierungsdetailplans. Dieser ist als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 186 beigefügt, vgl. Anlage 1. Weiterhin erfolgen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Handlungsempfehlungen berücksichtigen.

Bergbau

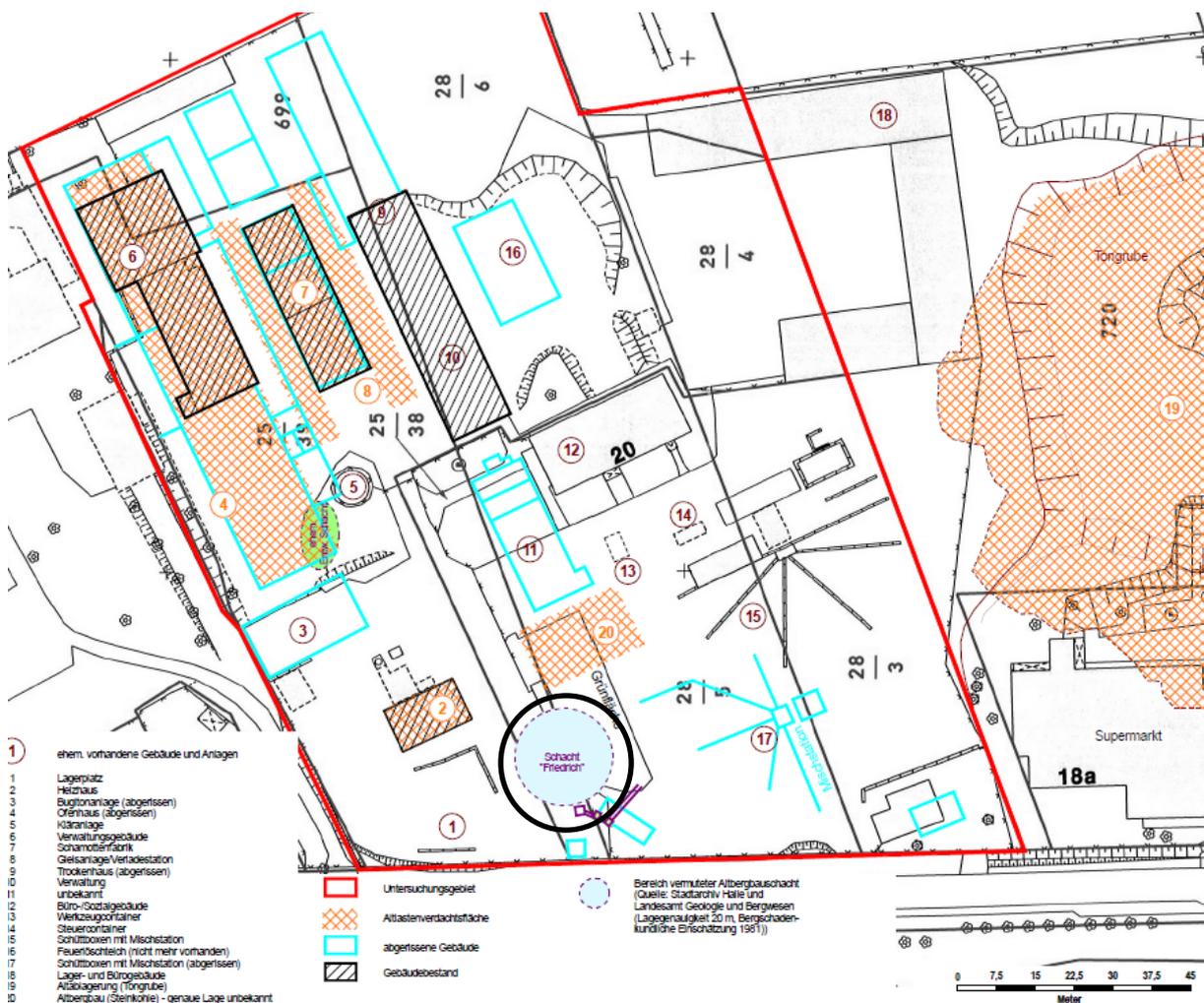
Bergbauliche Arbeiten oder Planung, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt.

Altbergbau

Östlich an das Plangebiet angrenzend sind im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) Bergbau-restformen sowie punktuelle Flächen zum Abbau von Tiefbau dargestellt.

Am Standort wurde von 1737 bis 1806 im Auftrag des preußischen Staates Steinkohle für die Hallesche Saline abgebaut. Das gesamte Grubenfeld erstreckte sich über 20 km² bis zu einer Tiefe von 140 m. Das Plangebiet liegt am äußeren Rand des Grubenfeldes. Im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Neuragoczystraße wird gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) vom 22. Mai 2019 der ehemalige Steinkohlenschacht „Friedrich“ vermutet. Über seine Teufe als auch über den Verwahrungszustand liegen dem LAGB keine näheren Angaben vor.

Abb. 5.2: Übersichtsplan des Altstandortes mit Darstellung der altlastenverdächtigen Flächen sowie der Lage des vermuteten Bergbauschachtes [17,21]



In der Stellungnahme des LAGB zur Lage und Verwahrung des Schachtes „Friedrich“ wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass eine Lagegenauigkeit von 20 m zu beachten ist. Es

wird empfohlen, die Baumaßnahmen bzw. Gründungsarbeiten im betreffenden Bereich sorgsam auszuführen. Bei Vorhandensein bergmännischer Anlagen ist das LAGB zu informieren.

Die Hinweise des LAGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet. Mit den beauftragten und durchgeführten Baugrunduntersuchungen konnte auch mit mehrfachen, kleinräumigen Sondierungen mit Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von ca. 4 m in dem Umkreis kein Schacht lokalisiert werden [21].

Im Südwesten des Plangebietes innerhalb des Flurstückes 720 und das Plangebiet tangierend, erfolgte der Abbau von Ton im Tagebau. Die Tongrube „Roth“ wurde hier bis 1953 betrieben und später verfüllt. Die Ausdehnung ist in der Abbildung 5.2 als Nr. 19 (Altablagerung) sichtbar. Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

5.5.8 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Gewerbebrache, den angrenzenden Lebensmittelmarkt und das Industriegebäude im nördlichen Bereich geprägt.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Erholungsflächen zur Verfügung. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet somit nicht auf. Östlich an das Plangebiet grenzt die Kleingartenanlage „Heideblick“ an. Der Haupteingang zur Kleingartenanlage erfolgt über die Zechenhausstraße im Osten.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Von der brach liegenden Fläche des ehemaligen Mischwerkes gehen keine Schallbelastungen aus.

Die Flächen innerhalb des Industriegebäudes werden derzeit für eine Tischlerei, Holzwerkstatt und als Lager- und Abstellräume genutzt. Aufgrund der ansässigen Handwerksnutzungen sind Beeinträchtigung durch Lärm im nördlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten. Im Eingangsbereich der Neuragoczystraße 22a erfolgt die Steinanlieferung durch einen Lkw mit Paletten. Die Anlieferung des südlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Lebensmittelmarktes erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der überwiegende Planungsbereich ist gemäß Schallimmissionsplan im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) durch Schalleinträge von höchstens bis zu 55 dB(A)/tags nur gering belastet. Die Flächen unmittelbar östlich der Neuragoczystraße weisen aufgrund der Verkehrsbelastungen Schalleinträge bis zu 55 dB (A) nachts auf.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die Auswirkungen auf die Umgebung zu betrachten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, vgl. Pkt. 7.6.

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

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Zu berücksichtigen ist der Erhalt der Frei- und Kleingartenfläche im Norden (hohe Kaltluftdynamik), die Entsiegelung von Flächen im Plangebiet und die Prüfung des Potenzials für zusätzliche Baumpflanzungen einschließlich Straßenbäumen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet sind.

Aufgrund der vorgefundenen Altlastenverdachtsflächen und Bodenbelastungen wurde ein Sanierungs- und Rückbaukonzept sowie ein Sanierungsdetailplan beauftragt. Diese zeigen auf,

welche Maßnahmen zur Sanierung der belasteten Flächen und für die geplanten Wohnnutzungen erforderlich werden. Es erfolgen erforderliche Festsetzungen und Regelungen mit bodenrelevantem Bezug im Bebauungsplan.

Für das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wurden geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und für die gedrosselte Ableitung innerhalb des Plangebietes geprüft.

Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, ein Misch- und Wohngebiet zu entwickeln.

Innerhalb des Mischgebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Nutzungsmix von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Es umfasst die Flächen der Flurstücke 697, 698, 885 und 886 und die Teilfläche des Flurstückes 25/32 der Flur 1 in der Gemarkung Dörlau mit den bereits ansässigen Handwerksbetrieben in dem erhaltenswerten historischen Gebäude. Dieses wurde bereits durch kleinteilige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der Eigentümer und Eigentümerinnen aufgewertet.

Innerhalb dieser Flächen soll im nordwestlichen Bereich unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in einem verträglichen Maß ermöglicht werden.

Weiterhin wird eine Teilfläche des Flurstückes 25/39 der Flur 1 in der Gemarkung Dörlau in das Mischgebiet einbezogen, um an der Neuragoczystraße eine Mischnutzung zu ermöglichen.

Die übrigen Flächen zwischen dem Mischgebiet, der Neuragoczystraße, der Kleingartenanlage „Heideblick“ und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes werden zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Im östlichen Bereich des ehemaligen Mischwerkes soll das noch vorhandene Gebäude erhalten und die Möglichkeit gesichert werden, das Gebäude durch einen Ergänzungsbau zu erweitern.

Ziel für die übrigen Flächen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern unter der Berücksichtigung der bestehenden Umgebung.

Mit der Planung sollen besonders folgende Ziele verfolgt werden:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO,
- Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Mischnutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes,
- Gliederung der zukünftigen Baustruktur innerhalb des Mischgebietes und der Allgemeinen Wohngebiete zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern,
- Erhalt vorhandener Bausubstanz mit der Möglichkeit für bauliche Erweiterungen im verträglichen Maß,
- Nutzung einer Brachfläche und Rückbau stark versiegelter Flächen, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) durch Regelung des Nutzungskonfliktes zwischen geplanter Wohnnutzung und den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- Ausbildung einer Raumkante entlang der Neuragoczystraße in Anlehnung an die vorhandene Bebauung,

- Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland,
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) durch die zur Verfügungstellung von Wohnbauflächen und kleinteiligen Gewerbeflächen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (Lärm-, Boden-, Artenschutz),
- Sicherung der Erschließung.

Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und städtebauliche Missstände beseitigt sowie eine kleinteilige Nutzungsmischung im Stadtteil angestrebt.

Zur Gliederung der Bebauungsstruktur und Einbindung in die vorhandene Bebauung werden hinsichtlich der Höhen bzw. zulässigen Vollgeschosse, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Im Norden soll eine eher dichtere Bebauung ermöglicht werden, die nach Süden in eine offenere Baustruktur für Einzel- bzw. Doppelhäuser übergeht.

Wie die städtebaulichen Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Pkt. 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Gemäß der Zielstellungen der Stadt Halle (Saale) und der übergeordneten Planungen wird für das Plangebiet die Entwicklung eines Misch- und Wohngebietes beabsichtigt. Mit der Nutzung dieses Flächenpotenzials wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Inanspruchnahme von ausgewiesenen Flächenpotenzialen) entsprochen.

Das Plangebiet liegt gemäß des ISEK Halle 2025 in dem Teilraum Hallescher Norden, der aufgrund der Nähe zur Dölauer Heide und der gewachsenen Wohnstrukturen ein beliebter Wohnstandort ist. Im ISEK Halle 2025 wird darauf hingewiesen, dass das durch Bebauungspläne bereitgestellte Wohnbauflächenpotenzial für eine kleinteiligere Bebauung im besonders nachgefragten „Halleschen Norden“ insgesamt als gering einzustufen ist. Eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken ist weiterhin zu erwarten.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Klimaschutzes und des Freiraums zu berücksichtigen, insbesondere durch Erhalt der klimatischen Durchlüftung des Gebietes und Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelung, kleinteilige Bebauung und Durchgrünung des Baugebietes wie gärtnerische Gestaltung, Baumpflanzungen, Dachbegrünung.

Mit der Neuordnung der Gewerbebrache werden die bisher versiegelten Flächen zurückgebaut und der zukünftige Versiegelungsgrad reduziert. Es werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in einzelnen Teilgebieten wird begrenzt, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den Versiegelungsgrad zu begrenzen.

Im Übergang zur Kleingartenanlage soll ein ausreichender Abstand von 4,0 m zwischen zukünftiger Wohnbebauung und Kleingartenanlage freigehalten werden, damit die zukünftigen Eigentümer und Eigentümerinnen Hecken oder Sträucher zum Sichtschutz oder als Einfriedung bzw. Eingrünung pflanzen können. Von einem Pflanzgebot wird allerdings abgesehen, um hier den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern genug Gestaltungsfreiraum bei der Umsetzung zu geben.

Die vorhandene Grünfläche mit dem Baumbestand westlich des Industriegebäudes soll weiterhin als Anger und Aufenthaltsbereich dienen. Daher ist in diesem Bereich eine Überbauung auszuschließen und ein Erhalt der vorhandenen Bäume zu gewährleisten.

Erforderliche Parkplätze auf den Privatgrundstücken sind in Hinblick auf den Klimawandel und den Erhalt der Bodenfunktion sowie der Förderung der Grundwasserneubildung nach landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben weitestgehend in teilversiegelter Bauweise oder mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

Um ausreichend Freiräume zur Anpflanzung und Eingrünung der zukünftigen Grundstücke zur Verfügung zu stellen, ist eine Begrenzung der Nebenanlagen auf ein für das Plangebiet verträgliches Maß erforderlich.

Für die Fußgänger soll eine Anbindung entlang der Neuragoczystraße zur Verkehrssicherheit und besseren Vernetzung geschaffen werden.

Das derzeitige öffentliche Spielangebot im Umfeld des Plangebietes entspricht nicht den Zielstellungen der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale), Stand Juli 2020. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets ist mit einem Anstieg der Kinderzahlen zu rechnen, und das bereits vorhandene Spielflächendefizit im Raum Dölau wird verstärkt, vgl. Pkt. 5.2. Demnach wird in Abstimmung zwischen der Stadt Halle (Saale) und den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen eine finanzielle Beteiligung für die Erweiterung eines vorhandenen Spielplatzes oder für die Neuerrichtung eines Spielplatzes im Stadtteil Dölau zur Abdeckung des durch das Bauvorhaben ausgelösten Spielplatzdefizites erforderlich.

6.3 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrstechnische Ziele verfolgt:

- Sicherung der vorhandenen Zufahrt für die Erschließung des nördlichen Bereiches des Plangebietes,
- Sicherung der Erschließung/Anbindung für die geplanten Nutzungen innerhalb des ehemaligen Betonwerks über die Neuragoczystraße,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei Planung der Erschließungsanlagen durch eine Kombination eines Hupterschließungsringes und eines privaten Erschließungsstichs,
- Hupterschließungsring als Mischverkehrsfläche mit entsprechendem Ausbaustandard (Grundlage Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06 [18]),
- Berücksichtigung der Erreichbarkeit des Gebietes im Havariefall,
- Sicherung der fußläufigen Erschließung von dem vorhandenen Fußweg im Bereich des Lebensmittelmarktes,
- Schaffung von Stellplätzen im Wohngebiet für die Besucherinnen und Besucher.

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Neuragoczystraße tangiert. Die Erschließung des Plangebietes kann über die Neuragoczystraße erfolgen und ist somit an das übergeordnete städtische Straßennetz der Stadt Halle (Saale) angeschlossen.

Die vorhandene Zufahrt zur Neuragoczystraße soll für die Eigentümer und Eigentümerinnen der Neuragoczystraße 22 und für die im Gebäude ansässigen Handwerksbetriebe erhalten werden.

Weiteres Ziel ist es, ein verkehrsberuhigtes Erschließungsnetz für die neu zu entwickelnden Flächen innerhalb des ehemaligen Mischwerks zu erhalten. Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die Anwohnerschaft und deren Besucher und Besucherinnen verursacht. Der entstehende Verkehr ist damit nur gebietsbezogen und unattraktiv für gebietsfremden Durchgangsverkehr. Somit können die Straßenbreiten reduziert werden und die damit verbundenen Unterhaltungskosten für die Straßen minimiert werden. Es ist ein Hupterschließungsring mit zwei Ein- und Ausfahrten von bzw. zu der Neuragoczystraße als öffentliche Straße vorgesehen. Von dem Hupterschließungsring zweigt noch ein privater

Erschließungsstich für die rückwärtigen Grundstücke in einer Breite von 5,5 m zur Erschließung der Grundstücke ab.

Nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) und Vorgaben der Stadt Halle (Saale) kann in dem gewählten Straßenquerschnitt von 6,3 m für das Allgemeine Wohngebiet die zu erwartende Verkehrsmenge sicher abgewickelt werden. Weitere Ausführung sind unter Pkt. 7.3 formuliert.

Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Erschließungsflächen (Straßenverkehrsfläche, Besucherparkplätze) für das Wohn- und Mischgebiet festgesetzt.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandenen Buslinien gesichert.

Der grundsätzliche barrierefreie Ausbau der unmittelbar angrenzenden Haltestelle „Am Sonnenhang“ ist im Rahmen bzw. Beantragung weiterer Straßen- oder Förderbaumaßnahmen der Stadt Halle (Saale) aufzunehmen.

6.3.3 Fuß- und Radverkehr

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

Entlang der östlichen Seite der Neuragoczystraße ab der Höhe des Lebensmittelmarktes nach Norden fehlt derzeit ein Fußweg. Damit kann die Anwohnerschaft sowie aus dem neuen Wohngebiet, als auch aus der umgebenden Bebauung derzeit nicht sicher entlang der Neuragoczystraße geführt werden.

Zur sicheren Verkehrsführung aus Richtung Süden von dem bestehenden Gehweg in Höhe des Lebensmittelmarktes in das neue Wohngebiet sowie zu den bestehenden ansässigen Nutzungen im nördlichen Bereich ist ein öffentlicher Gehweg entlang der Neuragoczystraße erforderlich. Die weitere Abstimmung und Herstellung der erforderlichen Erschließungsplanung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung zwischen den Investoren und der Stadt Halle (Saale).

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

6.3.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die baulichen Anlagen sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 18. November 2020 jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

In dem Industriegebäude im nördlichen Bereich sind kleine Handwerksbetriebe ansässig und werden Lagerräume angeboten. Stellplätze befinden sich auf dem Gelände entlang der Wege oder vor dem Gebäude. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus den Richtzahlen zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, (sowie) über die Erhebung von Ablösebeträgen in der rechtskräftigen Fassung vom 9. November 2016.

Für die Wohnnutzungen sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass eine große Zahl der Haushalte nicht nur einen PKW haben wird. Nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) sind 1 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit in Einfamilienhausgebieten erforderlich. Eine zwingende Rechtsgrundlage für die Forderung nach einem zweiten Stellplatz auf dem Grundstück besteht nicht. Zur Einhaltung des sicheren Ein- und Ausfahrens von bzw. zum zukünftigen Wohnbaugrundstück sollen

Garagen nicht direkt an die Erschließungsstraße grenzen. Es wird ein Abstand von mindestens 6,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Zulässigkeit für die Errichtung von Garagen festgesetzt. Innerhalb dieses Freihaltebereiches wird somit das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges auf dem Grundstück möglich.

Bei Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtwohnfläche bis zu 120 m² pro Wohnung sind 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung in unmittelbarer Umgebung oder auf dem Grundstück anzuordnen.

Des Weiteren sind im Straßenraum Stellplätze für Besucherinnen und Besucher vorzuhalten. Für Einfamilienhausgebiete sind dafür ca. 20-30 % der Zahl der Wohneinheiten eine übliche Größenordnung. Bei ca. 35 geplanten Wohnhäusern wird ein zentraler Standort mit Stellplätzen innerhalb des Plangebietes nördlich des Lebensmittelmarktes innerhalb der südlichen Zufahrt mit sieben Stellplätzen für die Besucher und Besucherinnen eingeordnet, die in der Ausführungsplanung zu manifestieren sind.

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

Mit den festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird die Zufahrt für die Feuerwehr sichergestellt. Innerhalb der nördlichen Erschließungsstraße erfolgen Aufweitungen innerhalb des Straßenraumes, um die erforderliche Aufstell- und Bewegungsfläche von 7 m x 12 m aller 50 m für die Feuerwehr im Einsatzfall sicherzustellen. Des Weiteren können die Kurvenbereiche als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dienen.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an das öffentliche Straßennetz angebundene Fläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Die gewerbliche Brache stellt einen städtebaulichen Missstand im Stadtgebiet dar. Die vorhandene gewerbliche Nutzung, u. a. mit Ateliers und Handwerkern im nördlichen Bereich des Plangebietes soll dauerhaft unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung gesichert werden. Das historische Gebäude wurde bereits durch kleinteilige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen von den Grundstücksbesitzer und Grundstücksbesitzerinnen aufgewertet. Ziel ist der dauerhafte Erhalt des markanten Gebäudes, sowie einen Mix aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu entwickeln. Dabei soll die Nachverdichtung mit Wohnhäusern innerhalb der Fläche in einem verträglichen Maß ermöglicht werden.

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

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes,
- Erhalt, Ausbau und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden,
- Erhalt von städtebaulichen markanten Gebäuden,
- Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung als Vorrang vor Außenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB,
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion als Oberzentrum,
- Schaffung/Erhalt von einem Mix aus Wohnen und kleinteiligen nicht störendem Gewerbe,
- Nutzung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Halle 2025 fand eine Auseinandersetzung mit der Darstellung und Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes statt. Nähere Ausführungen befinden sich unter Pkt. 4.2.3.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird das Plangebiet im ISEK Halle 2025 als weitere Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im FNP der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und eine Sonderbaufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten vor. Die angestrebte Bodennutzung sieht somit für das Plangebiet vor allem eine bauliche Nutzung vor.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 erarbeitet, die der Stadtrat am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205) [23]. Ziel ist es, anhand des ermittelten Wohnungsbaubedarfs auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle (Saale) ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Wohnbauflächen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu sichern bzw. zu entwickeln. Im Ergebnis wurde hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf ermittelt. Die Innenentwicklungspotenziale reichen nach aktuellem Analysestand nicht aus, um den Bedarf zu decken. Aufgrund der erfolgten Analyse wurde deutlich, dass somit alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen.

Mit dem Planungsziel die vorliegende Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zu entwickeln, wird den Empfehlungen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 entsprochen. Es kann hiermit vor allem der Nachfrage an Wohneigentum nachgekommen und der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegengewirkt werden. Ergänzende Ausführungen befinden sich auch unter Pkt. 4.2.3.

Die östlichen Flächen im Plangebiet wurden nicht als Kleingärten genutzt, sondern gehörten zum ehemaligen Mischwerk. Die vorhandene, angrenzende Kleingartenanlage „Heideblick“ wird durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt. Eine Vergrößerung der Kleingartenanlage ist seitens der Stadt Halle (Saale) nicht geplant.

Ein Bedarf an einer Sonderbaufläche für Erholungseinrichtungen, Freizeit und Sport besteht nicht mehr.

Die jetzt im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, aber überwiegend gewerbliche genutzte Fläche, soll zukünftig als gemischte Baufläche entwickelt werden, um weiterhin die vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern und zukünftig gewerbliche Ansiedlungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen.

Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und städtebauliche Missstände beseitigt sowie eine Nutzungsmischung im Stadtteil angestrebt. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und dem u. a. im § 1a BauGB definierten Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Ein Bedarf an einer größeren zusammenhängenden gewerblichen Nutzung besteht für das Plangebiet nicht. Diese Nutzung des Standortes scheidet auch aufgrund der sensiblen benachbarten Wohnnutzung im Norden und Westen aus. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes zur Sicherung der vorhandenen nicht störenden gewerblichen Betriebe wird ein Beitrag zur Nutzungsmischung im Stadtteil und zur Sicherung von Arbeitsplätzen und -möglichkeiten gegeben.

Eine nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung ist keine Alternative, da die Fläche der Gewerbebrache zu klein ist und von der Neuragoczystraße abgegrenzt ist. Zudem sind die Böden stark überprägt.

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

Weitere gesamtstädtische Aspekte, die für die Entwicklung des Plangebietes als Wohn- und Mischgebiet heranzuziehen sind, werden unter Pkt. 6.4.1 erläutert.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls sowohl aus erschließungstechnischen als auch konzeptionellen Gründen aus. Der vorhandene Lebensmittelmarkt reicht zur Nahversorgung der angrenzenden Umgebung aus. Zudem liegt das Plangebiet in keinem zentralen Versorgungsbereich und Nahversorgungszentrum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die übergeordneten Ziele der Stadt Halle (Saale) umgesetzt. Erfolgt keine Entwicklung des Plangebietes würde dem bestehenden Bedarf nach Grundstücken für Eigenheime und Wohnraum nicht entsprochen bzw. nachgekommen werden. Es würde damit an diesem Standort kein zusätzliches und erforderliches Wohnraumangebot, das speziell von Familien nachgefragt wird, geschaffen werden können und ein (Wohnbauflächen-)Potenzial bleibt ungenutzt.

Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. in Form des Geschosswohnungsbaus als Wohnnutzung wird für eine Teilfläche innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Für die übrigen Flächen soll keine weitere Verdichtung und Versiegelung der Flächen erfolgen, um hier die Belange des Klimaschutzes, des Wasserhaushaltes und des Bodens sowie die umgebende prägende Bebauung zu berücksichtigen. Zudem würde durch die Mehrfamilienhäuser ein höheres Verkehrsaufkommen und ein höherer Stellplatzbedarf verursacht werden.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Das planerische Grundkonzept wird durch die Bestandssituation, die geplante Nutzung und Nutzungsstruktur sowie die Lage des Plangebietes bestimmt.

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

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete erfolgen unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Daher erfolgt eine Untergliederung des Mischgebietes in drei Teilgebiete (TG) und des Allgemeinen Wohngebietes in fünf TGs.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende textliche Festsetzungen (TF) getroffen:

TF 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Teilgebiete TG 2.1, TG 2.2, TG 3, TG 4 und TG 5 werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des ehemaligen Mischwerkes überwiegend ein Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern zu entwickeln, und aus der umgebenden Wohnbebauung ab.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

und gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

TF 1.1.1 In allen WA-Teilgebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

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

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden [9]. Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen -also in der Innenstadt, in den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren- stattfinden. Dabei soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden. Da die Absicht besteht, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Nahversorgungszentren, die sich in günstiger Entfernung zu den Wohngebieten befinden, zu stärken, sind Nahversorgungsprojekte an anderen Stellen auszuschließen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt außerhalb des Plangebietes ist als besonderer Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Dölaue ausgewiesen. Da das Plangebiet direkt angrenzt, ist die verbrauchernahe Versorgung der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen gesichert. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Ziel ein Wohn- sowie Mischgebiet vorrangig für kleinere Handwerksbetriebe zu sichern, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Verbrauchernahe Einzelhandelsnutzungen sind in der Regel sehr flächenintensiv und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kunden und Kundinnen sowie durch die Anlieferung verbunden. Das Plangebiet wird bereits durch den Verkehrslärm von der Neuragoczystraße beeinträchtigt. Entsprechende Maßnahmen berücksichtigen den erforderlichen Lärmschutz für ein Allgemeines Wohngebiet und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das durch das Plangebiet erzeugte Verkehrsaufkommen ergibt keine relevanten Beeinträchtigungen für die Bewohner und Bewohnerinnen. Um weitere Nutzungen mit zu berücksichtigenden Lärmquellen zu vermeiden, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig. Des Weiteren ist das Plangebiet auch aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen nicht geeignet.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf die sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete ausgeschlossen.

TF 1.1.2 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:

- *Anlagen für Verwaltung,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, die vorrangig dem Wohnen dient. Für kleinteilige Nutzungsmischungen dient das im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene Mischgebiet. Daher werden mit der TF 1.1.2 Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, die sich nicht in die Umgebung und in das Plangebiet städtebaulich einfügen.

Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO sind in der Regel sehr flächenintensiv und würden infolgedessen einen zu großen Teil der für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Fläche benötigen. Zu nennen sind hier auch Lärmbelastungen durch Quell- und Zielverkehr des Liefer-, Betriebs- und Kundenverkehrs.

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

Für Tankstellen sind ebenfalls andere Standorte zu suchen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stehen in den ausgewiesenen Misch- bzw. Gewerbegebieten ausreichende und wesentlich geeignetere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt trotz des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt, da die Hauptnutzungen damit in keiner Weise eingeschränkt werden.

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

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

Mischgebiete (MI)

Für die Mischgebiete werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Die Teilgebiete TG 1.1, TG 1.2 und TG 1.3 werden als Mischgebiete festgesetzt.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung, u. a. mit Ateliers und Handwerkern im nördlichen Bereich des Plangebietes soll dauerhaft unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung gesichert werden. Zudem soll die Nachverdichtung mit Wohnhäusern innerhalb des Mischgebietes im verträglichen Maß ermöglicht werden.

TF 1.2.1 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO:

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen und*
- *Vergnügungsstätten*

nicht zulässig.

Der Ausschluss der in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ergibt sich aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe der überplanenden Fläche und der schon vorhandenen Bebauung. Bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen handelt es sich zudem um verkehrsintensive Nutzungen, die gebietsfremden Verkehr in das Plangebiet ziehen würden, was aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung vermieden werden soll. Die Unterbringung von Anlagen der Verwaltung sind ebenfalls aufgrund der vorhandenen Nutzungen bzw. der ansässigen Handwerksbetriebe in dem Mischgebiet nicht beabsichtigt.

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

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (mit Flächenbegrenzung vgl. textliche Festsetzung 1.2.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

TF 1.2.2 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

- *Vergnügungsstätten*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor allem aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung. Es dient der Vermeidung von Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes, die von den Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés und einschlägigen Nonstopkinos verursacht werden.

TF 1.2.3 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich an den Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden oder installierenden Gewerbes stehende Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen wesentlich untergeordnet ist.*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 6 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Das geschieht vor folgendem Hintergrund:

Innerhalb von Mischgebieten sind Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) allgemein zulässig.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Nahversorgungszentren oder vorhandenen Standorte wie der angrenzende Lebensmittelmarkt, die sich in günstiger Entfernung zu den Wohngebieten befinden, sind zu stärken. Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Da das Plangebiet direkt an einen Lebensmittelmarkt angrenzt, ist die verbrauchernahe Versorgung der zukünftigen Bewohnerschaft gesichert. Zudem sind Einzelhandelsnutzungen meistens sehr flächenintensiv und haben eine hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kunden und Kundinnen und durch die Anlieferung verbunden.

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Ziel ein Mischgebiet vorrangig für kleinere Handwerksbetriebe zu sichern, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Für die meisten Handwerksbetriebe ist der Direktverkauf allerdings eine standardmäßige wirtschaftliche Notwendigkeit. Daher erfolgt die Ausnahme, bei der die Verkaufsfläche den Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, aber in der Nutzung wesentlich untergeordnet ist.

Als städtebaulicher Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung gilt, dass von dieser Verkaufstätigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Das Ziel mit der TF 1.2.3 besteht nicht darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken,

sondern eine stadtverträgliche Steuerung des Einzelhandels durch eine geordnete Entwicklung zu unterstützen.

Das geplante Mischgebiet wird in drei Teilgebiete gegliedert (TG 1.1 bis 1.3). Dies erfolgt auch aus städtebaulichen Gründen, *vgl. Pkt. 7.2.3 und 7.2.4*. Das Industriegebäude soll in seiner Höhe und Kubatur erhalten bleiben. In den MI-TG 1.2 und 1.3 werden Festsetzungen zur Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen zur Einbindung in die umgebende Bebauung getroffen.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung im MI-TG 1.1 wird planungsrechtlich gesichert. Auf den noch zum Teil ungenutzten und brachliegenden Flächen innerhalb der MI-TG 1.2 und 1.3 soll, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, zukünftig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, ermöglicht werden.

7.2.2 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Wie bereits unter Pkt. 5.5.7 dargelegt, werden aufgrund der früheren Nutzung innerhalb des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Statusuntersuchung auf Altlasten und des Sanierungsplanes sowie des Sanierungsdetailplans und dessen Fortschreibung wurden die Flächen untersucht und abgegrenzt [17,21].

Die entsprechende Kennzeichnung der Flächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung zum Bebauungsplan standortkonkret, *vgl. 7.7.1*.

Für diese gekennzeichneten Flächen sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eine sensible Nutzung ist. Die Zulässigkeit der festgesetzten sensiblen Nutzungen in dem einzelnen WA-Teilgebiet ist erst möglich, wenn die ordnungsmäßige Beseitigung der Altlastflächen bzw. der Böden mit umweltgefährdeten Stoffen durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Bodenaustausch innerhalb der gekennzeichneten Flächen in dem jeweiligen Teilgebiet erfolgt ist. Mit der Umsetzung der vollständigen Altlastensanierung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird damit sichergestellt, dass die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden sowie keine Beeinträchtigungen für die Einwohnerschaft entstehen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt werden.

Daher stehen die gekennzeichneten Flächen unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung bzw. Sanierung der Altlasten und es erfolgt die textliche Festsetzung:

TF 2.0 Die festgesetzten und zulässigen Nutzungen innerhalb der einzelnen WA-Teilgebiete sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die Sanierung der gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dem Sanierungsdetailplan entsprechend in dem jeweiligen WA-Teilgebiet durchgeführt worden ist.

Die Möglichkeit ein sogenanntes bedingtes Baurecht festzusetzen, ergibt sich nach § 9 Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass in besonderen Fällen bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände in diesem Fall nicht zulässig sind. Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden.

Es wurde ein Sanierungsdetailplan erstellt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB sind insbesondere – wie hier vorliegend – auch ein taugliches Mittel, die Altlastverdachtsflächen mit einer künftigen Nutzung unter der aufschiebenden Bedingung des Wirksamwerdens der Freistellung bzw. Sanierung zu überplanen. Es ergibt sich damit die Möglichkeit, einerseits die Flächen bereits vor der Sanierung in

die kommunale Bauleitplanung einzubeziehen und andererseits Planungs- und Rechtssicherheit für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bodenschutzes und der zukünftigen Wohnnutzung zu erhalten.

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

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

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

Grundflächenzahl

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

Allgemeine Wohngebiete

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

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes und eines nachgefragten Stadtteils, um BewohnerInnen in der Stadt zu halten. Es wird eine bisher stark versiegelte Gewerbebrache neu geordnet. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 in den **WA-TG 2 bis 5** wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, da hier eine Innenentwicklungsfläche und ein Flächenpotenzial genutzt wird und dabei eine Zersiedlung der Landschaft unter Nutzung von Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

Für das Wohngebiet wird eine Baustruktur angestrebt, die sich zwischen der Neuragoczystraße bis zur Kleingartenanlage im Osten einfügen soll. Es wird eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern beabsichtigt. Für das Baugebiet mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen von ca. 500 m² bei Einfamilienhäusern und von ca. 300 m² bei einem Doppelhaus ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl verschiedene Haustypen einschließlich Terrassen.

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

In den **WA-TG 3 und 4** wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf maximal 25 % begrenzt, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie eine aufgelockerte Baustruktur im rückwärtigen Bereich im Übergang zur Kleingartenanlage im Osten zu erhalten.

TF 3.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den WA-Teilgebieten 3 und 4 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

Mischgebiete

Die empfohlene Obergrenze des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl im Mischgebiet liegt bei 0,6.

In den **MI-TG 1.1, 1.2 und 1.3** wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 in dem Mischgebiet berücksichtigt den zu erhaltenden Gebäudebestand (TG 1.1) mit den vorhandenen Nutzungen und Nebenanlagen sowie die Absicht südlich der bestehenden Zufahrt zu den Flurstücken 885 und 886 an der Neuragoczystraße (TG 1.3) Gebäude zu ergänzen.

Im Bestand ist das Teilgebiet TG 1.1 stark überprägt und versiegelt, so dass mit dem Erhalt der Bebauung keine Beeinträchtigung von Schutzgütern verbunden sein wird. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist damit weiterhin möglich und für die Umsetzung der Planungsabsicht auch erforderlich.

Im **MI-TG 1.2** wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In dem Teilgebiet ist ein Nutzungsmix aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe angestrebt. Im Bestand sind die Flächen bereits versiegelt und werden zum Teil als Lagerflächen genutzt. Die Flächen sollen aufgrund der Planungsabsicht Wohnhäuser im nordwestlichen Bereich zu errichten, neu geordnet werden. Damit erfolgen eine Nachverdichtung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (also 80% Versiegelung) zugelassen werden. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert bei Mischgebieten von 0,8.

Die maximale Überschreitung von 0,8 wird aufgrund des Bestandes, den bereits versiegelten Flächen und dem Ziel der Nachverdichtung in den **MI-TG 1.1 und 1.2** zugelassen. Um eine geordnete Baustruktur zu erreichen, werden zwei Baufenster innerhalb dieser Teilgebiete angeordnet, so dass auch Freiräume entstehen.

In dem **MI-TG 1.3** wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf maximal 25 % begrenzt, um hier zum einen eine optimale bauliche Nutzung des Teilgebietes bzw. eine bereits stark versiegelte Fläche wieder nutzbar zu machen und zum anderen die Versiegelung unter den zu berücksichtigenden Gegebenheiten einzuschränken.

TF 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in dem MI-Teilgebiet 1.3 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16,18 und 20 BauNVO

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie des Überganges zur Umgebung, wobei jeweils ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt wird.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Das vorhandene Geländeniveau liegt in der Neuragoczystraße bei ca. 103,70 m

über NHN und innerhalb des Plangebietes zwischen 103,50 m und 104,50 m über NHN. Für das Gelände des ehemaligen Mischwerks war es erforderlich, die Entwässerung sowie die gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz der HWS GmbH in der Neuragoczystraße nachzuweisen. Es wurde dazu eine Erschließungskonzeption erarbeitet, die derzeitige Geländesituation und die Anschlusspunkte an das öffentliche Kanalnetz berücksichtigt. Zudem ist im Ergebnis der Bodenuntersuchungen und des erstellten Sanierungsdetailplans belastungsfreies Bodenmaterial von 0,6 m innerhalb des MI-Teilgebiets 1.3 und in allen WA-Teilgebieten erforderlich, *vgl. hierzu 7.4.2.* Aufgrund dieser Anforderungen und Bedingungen ist es notwendig, das Gelände innerhalb des ehemaligen Mischwerks neu zu profilieren. Die vorhandenen Geländehöhen können daher nicht als zukünftige Bezugspunkte bzw. Grundlage für die Höhenfestsetzungen zukünftiger Gebäude in den einzelnen Teilgebieten dienen. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im Bebauungsplan orientieren sich daher an den ermittelten zukünftigen Geländehöhen der zukünftigen Erschließungsstraße (Deckelhöhe Straße) sowie erforderlicher Zwangspunkte für Böschungen bzw. örtlichen Gegebenheiten aus der Erschließungskonzeption und dem erforderlichen Bodenauftrag, *vgl. hierzu Anlage 1 und 2.*

Mischgebiete

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung bleibt das ca. 14 m hohe Bestandsgebäude im nördlichen **MI-TG 1.1** als Ortsbild prägende Dominante erhalten. Dementsprechend werden für die anderen Teilgebiete unter Berücksichtigung des Bestandes und der geplanten Nutzungen geringere Höhen festgesetzt. Mit der festgesetzten Höhe wird ein Entwicklungsspielraum für das Bestandsgebäude eingeräumt (max. mögliche Höhe 16 m). Innerhalb des Teilgebietes gibt es im südwestlichen Bereich noch die Auffahrt mit Gebäuderesten. Um hier ein Wiederaufbau unter gleichzeitiger Berücksichtigung der im Süden geplanten Wohnnutzung und Beachtung der Abstandsflächen zu ermöglichen, erfolgt eine gesonderte Höhenfestsetzung per Plananschrieb mit einer maximalen Oberkante von 116,0 m über NHN, die mittels halboffener Knödellinie abgegrenzt wird (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im TG).

Planerisches Ziel mit der Ausweisung eines Mischgebietes ist eine Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu entwickeln. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, **im MI-TG 1.2** wird die geplante Nutzung mit einem Baufeld unter Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes und Erhalt der Grünfläche eingeordnet. Die festgesetzte Höhe der geplanten Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäudebestand. Möglich ist entsprechend der Höhenfestsetzung eine Bebauungshöhe von bis zu 11,0 m.

Im **MI-TG 1.3** wird eine maximale Höhe von 116,5 m ü. NHN festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Das WA-TG 2 gliedert sich noch einmal in zwei Teilgebiete, da eine unterschiedliche maximale Oberkante baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird.

Die festgesetzte Höhe im **WA-TG 2.2** ermöglicht die Sanierung der Bestandsgebäude und einen Erweiterungsanbau im Nordosten sowie die Möglichkeit eines vierten Geschosses. Städtebauliche negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Bebauung orientiert sich an dem im Norden angrenzenden hohen Industriegebäude und besitzt vermittelnden Charakter zu der bis zu der dreigeschossig zulässigen Wohnbebauung im Westen (WA-TG 2.1) und zu dem bis zu zweigeschossig geplanten Wohngebiet im Süden. Möglich ist eine Gebäudehöhe von ca. 13 m einschließlich technischer Aufbauten.

Die maximale Höhe der zulässigen Bebauung innerhalb des WA-TG 2.1 wird bei 116,5 m über NHN festgesetzt.

Innerhalb der **WA-TG 3 bis 5** ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Entlang der Neuragoczystraße weist die straßenbegleitende Bebauung Höhen bis zu ca. 11 m auf. Innerhalb des **WA-TG-5** werden diese Höhen aufgenommen. Es sind Gebäude mit einer maximalen Oberkante bis zu 116,0 m über NHN zulässig. Mit der maximalen Oberkante wird zudem die noch erforderliche Geländeneivellierung und der Bodenauftrag gemäß textlicher Festsetzung 8.4 berücksichtigt.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen wird auf 115,5 m über NHN innerhalb der **WA-TG 3** und **4** festgesetzt. Sie orientiert sich an der ortsüblichen und umgebenden Eigenheimbebauung und berücksichtigt dabei den Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage, aber auch die erforderliche Geländeneivellierung und den Bodenauftrag.

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird in dem **MI-TG 1.2 sowie in den WA-TG 3 bis 5** als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sind die gängigen Haustypen umsetzbar und orientiert sich an den südwestlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden in dem **MI-TG 1.1 und WA-TG 2.2** als Höchstmaß mit 4 Vollgeschossen und in den **MI-TG 1.3** und **WA-TG 2.1** mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand mit bereits 3 bzw. 4 Geschossen sowie die Möglichkeiten von Dachaufbauten und die Entwicklung eines Bebauungsriegels als städtebauliche Abschirmung zu den ansässigen Handwerksbetrieben im nördlichen Plangebiet. Gemäß der zum Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb der WA-TG 2.1 und 2.2 eingehalten, vgl. Pkt. 7.8.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 18. November 2020, wie folgt definiert:

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

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

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

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

Für die **WA-TG 3 bis 5 sowie das MI-TG 1.2** wird eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um sowohl eine aufgelockerte Bebauung als auch die Eingliederung der neuen Wohnhäuser im städtebaulich maßvollen Übergang zur Kleingartenanlage „Heideblick“ zu gewährleisten.

Für das **MI-TG 1.1** wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

TF 4.1 Für das MI-Teilgebiet 1.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von maximal 65,0 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzung für das **MI-TG 1.1** berücksichtigt das planerische Ziel, das vorhandene Gebäude zu erhalten und diesem innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen geringen Erweiterungsspielraum mit vortretenden Bauteilen wie Eingängen/Vordächern etc. zu geben. Deshalb wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 4 BauNVO mit einer maximalen Gebäudelänge von 65,0 m festgesetzt.

Für die **WA-TG 2.1 und 2.2** wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, das vorhandenen Gebäude bis zu 50 m zu erweitern und hinsichtlich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zu staffeln.

Abstandsflächen

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

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

Zur Klarstellung wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

TF 4.2 Es finden die Vorschriften zu den Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Anwendung.

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

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

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Das Ziel der Planung ist eine Neuordnung des gesamten Plangebietes. Da eine strukturierte Bebauung erreicht werden soll, erfolgt eine Gliederung der WA- und MI-Teilgebiete mittels Baufelder.

Ziel ist in den **MI-TG 1.1 und TG 1.2**, die vorhandene räumliche Situation mit dem zum Teil begrünten Innenhof zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten. Daher gruppieren sich zwei für eine Bebauung zulässige Baufelder um diese Fläche, die ein Erhaltungsgebot erhält. Das markante Industriegebäude im **MI-TG 1.1** wird erhalten. Dabei soll ein maßvoller Erweiterungsspielraum für bauliche Anlagen ermöglicht werden. Im **MI-TG 1.2** ist ein Baufenster zur Nachverdichtung und zur Errichtung von Häusern im nordwestlichen Bereich eingeordnet.

Das festgesetzte Baufenster in **WA-TG 2.1 und 2.2** ermöglicht die Sanierung, Umnutzung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude.

Ziel ist es, im übrigen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, in dem ein breites Spektrum an Wohnhäusern für die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Erhaltung und Sanierung einzelner Gebäude möglich ist. Im Übergang zur Kleingartenanlage nach Osten ist ein ausreichender Abstand zur Entwicklung und Anpflanzung von Gehölzstrukturen durch die zukünftigen Bewohner zu ermöglichen und von einer Bebauung freizuhalten. Die Abstände zur Geltungsbereichsgrenze betragen im östlichen Bereich 3,0 m bzw. 4,0 m und im südlichen Bereich jeweils 5,0 m.

Die Baufeldtiefen variieren. Insgesamt wird damit ein Rahmen gegeben, der genug Flexibilität für die zukünftige Hausarchitektur bzw. Haustypen sowie einen harmonischen Übergang zur Nachbarschaft sicherstellt.

In dem **WA-TG 5** wurde die Baufeldtiefe so beschränkt, dass nicht der gesamte rückwärtige Bereich überbaubar ist. Planerisches Anliegen ist das Freihalten der innenliegenden Fläche von Nebengebäuden wie z. B. Geräteschuppen, Saunen u. ä..

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

TF 5.0 In dem MI-Teilgebiet 1.3 sowie in den WA-Teilgebieten 2.1 und 2.2 ist die Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Balkone, Terrassen, Erker, Gesimse, Vordächer, Hauseingänge und Außentreppen um höchstens 1,5 m zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan für das Vortreten von Gebäudeteilen bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit gegeben werden, die Gebäude mit sogenannten untergeordneten Bauteilen in den WA-Teilgebieten 2.1 und 2.2 sowie dem MI-Teilgebiet 1.3 zu gestalten. Vor allem das Anbringen von Balkonen aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung innerhalb der Gebiete sowie aufgrund des bestehenden Gebäudes und des geplanten Erweiterungsbaus innerhalb der WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 soll damit ermöglicht werden. Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 6 Abs. 6 BauO LSA können diese Bauteile bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, müssen aber gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 c) BauO LSA mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Um untergeordnete Bauteile im nordöstlichen Bereich des WA-TG 2.2 auf der südlichen Gebäudeseite künftiger Häuser zu ermöglichen und die erforderlichen Abstände für die Vermeidung negativer Beeinträchtigungen einzuhalten, wird ein Abstand von 3,5 m zum angrenzenden WA-TG 3 festgelegt.

Der weitere Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen für die künftigen baulichen Anlagen obliegt der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt präzisiert:

TF 6.0 In dem MI-Teilgebiet TG 1.3 und allen WA-Teilgebieten müssen Garagen mindestens 6,0 m ab der als Zufahrt genutzten Straße zurückliegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem MI-Teilgebiet TG 1.3 und allen WA-Teilgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

TF 7.0 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem MI-Teilgebiet 1.3 und allen WA-Teilgebieten Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem MI-Teilgebiet 1.3 und allen WA-Teilgebieten zuzulassen, erfolgt zur Sicherung

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit zusammenhängende private Freiflächen verbleiben.

Nebengebäude wie Gartenhäuser, Unterstände und sonstige Überdachungen stellen sich als städtebaulich störend dar, wenn sie ungeordnet an beliebiger Stelle errichtet werden. Um dieses Störpotenzial zu vermeiden, soll die Festsetzung eine städtebaulich störende Überbauung der Vorgärten und ein Übermaß an Nebengebäuden und befestigten Flächen verhindern.

Weiterhin geben die festgesetzten Baufelder der WA-Teilgebiete mit Baufeldtiefen ausreichend Spielraum zur Anordnung und Errichtung von baulichen Nebenanlagen.

Im Rahmen der Aufstellung einer Angebotsplanung kann nicht abschließend geklärt werden, ob zur Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Plangebietes erforderlich sind. Daher sind die Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Die Leitungen und auch die Versorgungsanlagen können nach Umsetzung der Planung Veränderungen unterliegen, die eine Verlegung oder dergleichen erforderlich macht, so dass eine Festlegung der technischen Nebenanlagen auf einen bestimmten Bereich nicht dienlich ist. Daher erfolgen keine weiteren Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO. Eine städtebauliche Begründung oder ein Planerfordernis für die Festsetzung von Nebenanlagen liegt nicht vor.

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

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

7.3.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Neuragoczystraße. Das Plangebiet grenzt östlich an diese öffentlich gewidmete Straße an. Es werden zwei Teilflächen des städtischen Flurstückes 368/54, Flur 1 der Gemarkung Dölau in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die Anbindung an die vorhandene Fahrbahn der Neuragoczystraße sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes wird für den nördlichen Bereich Ein- bzw. Ausfahrtsbereich mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung Nr. 6.4 in der Planzeichnung festgesetzt. Ziel ist es, die bestehende Ein- und Ausfahrt für die Eigentümer und die bereits ansässigen Handwerksbetriebe dauerhaft zu sichern.

Die Zufahrt zu dem neu geplanten Wohn- und Mischgebiet auf den Flächen des ehemaligen Mischwerkes erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten in einem öffentlichen Haupterschließungsring von der Neuragoczystraße.

7.3.2 Innere Erschließung

Für die vorhandenen Nutzungen im nördlichen Bereich (MI-TG 1.1 und 1.2) existiert eine Ein- und Ausfahrt. Diese soll bestehen bleiben. Innerhalb der TG 1.1 und TG 1.2 werden keine weiteren Festsetzungen zur Erschließung getroffen, um die Flächen weiter flexibel nutzbar zu halten.

Das Flurstück 885 der Flur 1 in der Gemarkung Dölau kann nur über das Flurstück 886 der Flur 1 in der Gemarkung Dölau erschlossen werden. Es bestehen bereits grundbuchrechtliche Sicherungen. Im Bebauungsplan wird eine Fläche in einer Breite von 3,0 m innerhalb des Flurstückes 886 ausgewiesen, das mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 885 belastet werden kann. Die Lage der Fläche bildet zum einen die Bestandsituation ab und sichert zum anderen die verkehrliche Zufahrt in der Mindestbreite von 3,0 m.

TF 10.1 Innerhalb des MI-Teilgebietes 1.1 ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 885, Flur 1, Gemarkung Dörlau zu belasten.

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke im MI-TG 1.3 und den WA-Teilgebieten erfolgt über eine ringförmige Straße mit zwei Ein- bzw. Ausfahrten zur Neuragoczystraße. Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan sichern die verkehrliche als auch die stadttechnische Erschließung des Plangebietes.

Die ringförmige Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 6,3 m festgesetzt, da mit der Größe des Plangebietes und den geplanten Nutzungen der Nutzerkreis nicht mehr eingeschränkt werden kann.

Zur Erschließung der im rückwärtigen Bereich liegenden Baugrundstücke in den WA-Teilgebieten TG 4 und 5 wird ein Erschließungsstich als private Verkehrsfläche festgesetzt. Hier kann der Nutzerkreis auf die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen begrenzt werden und eine Durchwegung für die Öffentlichkeit bzw. Allgemeinheit ist nicht zu gewährleisten und erforderlich. Der Fahrbahnquerschnitt wird auf eine Breite von 5,5 m vermindert. Es soll ein Ein-Richtungsverkehr erfolgen. Die festgesetzte Breite ist auch unter dem Aspekt der Kostenminimierung und Verkehrssicherheit ausreichend.

Als Bemessungsfahrzeug für die Ein- und Ausfahrten von bzw. zur Neuragoczystraße wurde das dreiaxelige Müllfahrzeug als Grundlage genommen. Die weitere Ausführungsplanung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung.

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

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Mischverkehrsflächen, die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Damit steht allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenraum zur Verfügung. Es wird dabei auch das Ziel der Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsdämpfung verfolgt.

7.3.3 Geh- und Radwege

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

Entlang der östlichen Seite der Neuragoczystraße ab dem Lebensmittelmarkt Richtung Norden gibt es keinen Fußweg auf der Ostseite. Damit ist die umgebende Bebauung und auch das Plangebiet insbesondere aus Richtung Süden für den Fußgängerverkehr nur über die Straßenfahrbahn erreichbar.

Es ist von dem vorhandenen Gehweg in Höhe des Lebensmittelmarktes bis nach Norden in Höhe der vorhandenen Zufahrt der Flurstücke 885 und 886 ein öffentlicher Gehweg in einer Breite von 2,5 m für die Verkehrssicherheit zu errichten. Der Gehweg schließt direkt an die östliche Fahrbahnkante der Neuragoczystraße an.

Die Detaillierung des Gehwegausbaues bleibt der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung vorbehalten. Es erfolgen dazu vertragliche Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen und der Stadt Halle (Saale), u. a. zur Übernahme der Herstellungskosten.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die zukünftigen Nutzungen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) vollständig auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Es wird ein Abstand von 3,0 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, um einen ausreichenden Abstand zwischen Garage/Carport und Straße sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenbildes zu erhalten.

TF 6.0 In dem MI-Teilgebiet TG 1.3 und allen WA-Teilgebieten müssen Garagen mindestens 6,0 m von der als Zufahrt genutzten Straße zurückliegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem MI-Teilgebiet TG 1.3 und allen WA-Teilgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im südlichen Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Fläche für öffentliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorgehalten. Es können dort ca. 7 Stellplätze angeordnet werden. Dies entspricht einer für Einfamilienhausgebiete üblichen Größenordnung von ca. 20 % der Zahl der Wohneinheiten. Die Ausführung obliegt der Erschließungsplanung. In der Planzeichnung werden die Stellplätze ohne Festsetzungscharakter dargestellt.

Über die festgesetzten Verkehrsflächen ist die Zugänglichkeit für die Feuerwehr und den Rettungsdienst gegeben. Erforderliche Aufstellflächen werden in der nördlichen Erschließungsstraße durch Aufweitung des Straßenraums sichergestellt. Generell sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Objekt- und Erschließungsplanung vorzusehen und nachzuweisen.

7.3.5 ÖPNV

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Bushaltestelle in der Neuragoczystraße außerhalb des Plangebietes möglich. Die fußläufige Erreichbarkeit wird mit einem neu zu errichtenden Gehweg auf der östlichen Seite der Neuragoczystraße gesichert. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich sein.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden bzw. privat bleiben. Innerhalb öffentlicher Flächen sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen auf privaten Grundstücken und Straßen werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.

TF 10.1 Innerhalb des MI-Teilgebietes 1.1 ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 885, Flur 1, Gemarkung Dörlau zu belasten.

TF 10.2 Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile des Grundstückes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

In der Umsetzung ist dann eine dingliche Sicherung erforderlich, die mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgt.

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

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

Mit der Neuordnung der Gewerbebrache werden die bisher versiegelten Flächen zurückgebaut und gemäß § 13a Abs. 1 Satz BauGB wieder nutzbar gemacht und neu geordnet. Es werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der bisherige Versiegelungsgrad der Flächen wird somit reduziert. Weiterhin wird in den MI-TG 1.3, WA-TG 3 und 4 die Überschreitung der Grundflächenzahl eingeschränkt. Die Festsetzung begrenzt einerseits den Aufwand für die Einleitung des Niederschlagswassers und Minimierung von größeren Stauraumkanälen und trägt andererseits zum Schutz des Bodens und Wasserhaushaltes bei.

Weiterhin ist die Begrünung der verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen zu gewährleisten. Um gesunde klimatische Verhältnisse und insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden mit Steinen bedeckte Flächen in den Gärten nicht zugelassen. Ergänzend erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes.

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

Der begrünte Innenhof mit dem gewachsenen Baumbestand westlich des Industriegebäudes innerhalb des nördlichen Plangebietes soll erhalten und von einer Bebauung freigehalten werden.

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

Private Grünfläche

Der für die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes erforderliche Lärmschutzwall soll begrünt werden, um sich gestalterisch besser in das Wohngebiet einzufügen und als Abschirmung zum angrenzenden Lebensmittelmarkt zu dienen. Der Lärmschutzwall verbleibt im Privateigentum.

Angrenzend an den Lärmschutzwall ist als Regenrückhaltefläche im Überflutungsfall bei einem Starkregenereignis eine ca. 120 m² große Fläche für die Ableitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers der WA-Teilgebiete 3 bis 5 erforderlich. Diese Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt und ist als Scherrasen oder extensive Wiese zu begrünen, *vgl. hierzu TF 9.2*. Die Fläche kann als Aufenthaltsfläche genutzt werden.

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

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes und des Bodens

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

TF 8.1 Private Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von festen Versiegelungen bei Stellplätzen auf den zukünftigen Grundstücken dient. Das anfallende Oberflächenwasser kann somit weitestgehend auf den Parkplätzen oder den Zufahrten versickern. Es wird wieder dem Wasserhaushalt zugeführt und begünstigt somit den Wasserhaushalt.

Mit dem festgesetzten Abflussbeiwert (Ψ) kleiner oder gleich 0,6 können die in der Praxis verwendeten Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster ($\Psi=0,3$), Kies und Schotter ($\Psi=0,3$) sowie Beton- und Natursteinpflaster mit einem Fugenanteil $> 15\%$ ($\Psi=0,6$) oder andere teilweise wasserdurchlässige Beläge ($\Psi=0,3-0,6$) verwendet werden. Als Grundlage dient die Tabelle A-5-10 mit der Übersicht mittlerer Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbefestigungen, die der hydraulischen Bemessung von Versickerungsanlagen und der Ermittlung des Niederschlagswasserabflusses dient [22].

TF 8.2 Das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den versiegelten Flächen innerhalb des MI-Teilgebietes 1.3 und der WA-Teilgebiete sowie auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in das Kanalnetz abzuleiten. Zulässig ist es, das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z.B. Zisterne und/oder Rigole) zu sammeln und dann in das Kanalnetz einzuleiten.

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücks-, Straßen- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Boden- und Baugrundverhältnisse und zum Schutz des Bodens nicht zulässig, vgl. hierzu auch Pkt. 5.5.7 und 7.5.2 dieser Begründung. Daher wird die textliche Festsetzung 8.2 getroffen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine natürliche breitflächige Versickerung trotzdem möglich ist.

Allerdings soll es ermöglicht werden, dass eine nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtete Regenrückhalteanlage (z.B. Zisterne und/oder Rigole) zur Sammlung des Niederschlagswassers und damit zur Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung zwischengeschaltet werden kann.

Im Rahmen der Erschließungskonzeption wurde auch das Starkregenereignis betrachtet. Für diesen Fall sind innerhalb des Plangebietes entsprechende Regenrückhalteflächen vorzuhalten, die bei Starkregen überflutet werden können.

Für die nördlichen MI-Teilgebiete 1.1 und 1.2 können gemäß der Erschließungskonzeption die vorhandenen Freiflächen genutzt werden. Für die WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 sowie das MI-Teilgebiet 1.3 sind Überflutungsflächen im Norden nördlich der Baugrenzen zu nutzen. Die Flächen können als Versickerungsmulden ausgebildet werden oder verrohrt werden. Die weitere Planung obliegt der Ausführungsplanung.

Für die WA-Teilgebiete 3 bis 5 wird eine private Grünfläche im Südwesten als Überflutungsfläche festgesetzt.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 8.3 Der innerhalb der festgesetzten Grünfläche p2 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.3 herzustellende Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Gehölzen unterhalb des nördlichen und östlichen Böschungsbereiches zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,0 m x 2,0 m.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Im Bebauungsplan ist eine private Grünfläche festgesetzt, innerhalb der ein 4 m hoher Lärmschutzwall errichtet wird. Dieser ist zur Abschirmung für die zukünftigen Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangebietes zum angrenzenden Lebensmittelmarktes zu begrünen.

Aufgrund der besonderen Standortbedingungen auf dem Lärmschutzwall (aufgeschütteter Boden, Trockenheit; Höhe des Walls) ist die Gehölzauswahl und in welchen Bereichen zu pflanzen ist, darauf auszurichten. Ziel ist es, eine Begrünung der Böschungsseite in Richtung der künftigen Wohnhäuser zu entwickeln. Aufgrund der Höhe des Walls ist eine Anpflanzung auf dem gesamten Wall, auch für die zukünftige Unterhaltung, nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

TF 8.4 Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der WA-Teilgebiete und des MI-Teilgebietes 1.3 ist eine belastungsfreie Bodenschicht in einer Mindestmächtigkeit von 0,6 m nachzuweisen. Diese muss den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen.

Für die zukünftigen Privat- und Erholungsgärten und deren Nutzung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung mit einem belastungsfreien Bodenauftrag von mindestens 60 cm zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebietes erfolgten für einige Flächen Bodensanierungsmaßnahmen, die diese Anforderungen bereits erfüllen. Für andere Flächen muss noch ein Bodenaushub oder Bodenauftrag erfolgen. Daher ist der Nachweis des belastungsfreien Materials von mindestens 60 cm zu erbringen. Insgesamt sind alle Sanierungsmaßnahmen fachtechnisch zu begleiten und durchzuführen. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung, vgl. hierzu Pkt. 7.7.1.

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt sind (vgl. Anlage 5 bzw. Pkt. 5.5.3 der Begründung).

Das Maßnahmenkonzept umfasst den Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln und wird in den Bebauungsplan übernommen, vgl. hierzu Pkt. 7.7.3. Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen erfolgen, die einen bodenrelevanten Bezug haben. Die zu beachten Maßnahmen sind daher als Hinweise unter Pkt. 7.7.3 übernommen.

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

Festsetzungen zu Pflanzgeboten werden in der vorliegenden Planung nicht getroffen. Für den Baumbestand innerhalb der MI-TG 1.1 und 1.2 gilt grundsätzlich, dass die vorhandenen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) unterliegen, zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen sind.

TF 9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind die verbleibenden in den WA- und MI-Teilgebieten nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie, mit Steinen bedeckte Flächen wie Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, und Feuerwehraufstellflächen nicht zulässig.

Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades der Grundstücke einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten ist die Begrünung der verbleibenden nicht überbauten Teile der Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten von wesentlicher Bedeutung zur Gewährleistung einer Durchgrünung innerhalb des Baugebietes. Damit verbunden sind neben den gestalterischen Aspekten auch Wohlfahrtswirkungen auf das Klima. Um gesunde klimatische Verhältnisse und insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, sind keine Schotter- und Kiesflächen u. a. in Form von Stein- und Schottergärten zulässig.

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

TF 9.2 Die private Grünfläche p1 ist als Scherrasen oder als extensive Wiese oder für eine gärtnerische Nutzung anzulegen.

Die private Grünfläche p1, die für den Überflutungsfall bei einem Starkregenereignis hergerichtet werden wird, ist als Mindestforderung mit einem Scherrasen zu begrünen. Die Fläche kann als Aufenthaltsfläche, aber auch gärtnerisch genutzt werden. Die gärtnerische Nutzung kann beispielsweise die Anlage von Staudenflächen oder von Obst- und Gemüsebeeten im Sinne von Hausgärten umfassen. Die Pflegeintensität kann aber auch reduziert werden und als extensive Wiese entwickelt werden.

TF 9.3 Die innerhalb der in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Fläche E1 vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortheimische Arten zu ersetzen.

Im Norden des Plangebietes ist westlich der Bestandsbebauung ein grüner Hof ausgebildet. Dieser wird durch einen Altbaumbestand geprägt. Vorrangig sind Birken vorhanden. Um diesen Charakter zu erhalten, wird die zentrale Fläche zwischen den Baufenstern des TG 1.1 und TG 1.2 zum Erhalt festgesetzt. Für den dauerhaften Erhalt sind Nachpflanzungen notwendig, wenn einzelne Bäume abgängig sind. Ein Aufwuchs aus Sämlingen ist wünschenswert, um diese grüne Insel weiterzuentwickeln.

TF 9.4 Je Baugrundstück ist innerhalb der WA-Teilgebiete 2 bis 5 sowie der MI-Teilgebiete 1.1 und 1.3 ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Förderung und Verbesserung des Mikroklimas ist zukünftig je Baugrundstücksfläche für die geplanten Ein- oder Zweifamilienhäuser in den WA-Teilgebieten 2 bis 5 sowie den MI-Teilgebieten 1.2 und 1.3 ein Obst- oder Laubbaum zu

pflanzen. Bäume binden u.a. CO₂, spenden Schatten und reduzieren die Aufheizung in den Sommermonaten. Im Hinblick auf Insekten wird das Anpflanzen von Obstbäumen ausdrücklich gewünscht und daher in der Festsetzung aufgeführt. Aufgrund des vorhandenen Bestandes erfolgen keine Festsetzungen für das MI-Teilgebiet 1.1.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Baum dauerhaft zu erhalten ist, d.h. sollte er abgängig sein, ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

TF 9.5 Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht zuzüglich Filter- und Dränschichten auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind so auszuführen, dass damit ein Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 erreicht wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

In der Ermittlung aller Belange zum Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen gewählt, die sich günstig auf den Klimaschutz auswirken. Zum einen werden die brachliegenden und sehr hoch versiegelten Flächen innerhalb des ehemaligen Mischwerkes für eine zukünftige Wohn- und Mischnutzung wieder nutzbar gemacht und zum anderen erfolgt mit der Neuordnung der Flächen und den Festsetzungen im Bebauungsplan eine deutliche Reduzierung des bisher vorhandenen Versiegelungsgrades. Ruinöse Gebäude und versiegelte Flächen wurden bereits zurückgebaut.

Eine weitere Maßnahme ist eine funktionierende Dachbegrünung von baulichen Anlagen. Sie wirkt zum einen ausgleichend auf das Klima und hält zum anderen Niederschlagswasser zurück. Dachbegrünungen sind vor allem aus statischen Gründen bei Flachdächern sinnvoll, effektiv und wirtschaftlich. Flachdächer sind allerdings in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und somit städtebaulich nicht aus dem Ortsbild und als gestalterische Bauvorschrift ableitbar. Es erfolgen daher keine zwingenden Festsetzungen für Dachbegrünungen für die zulässigen Wohnhäuser. Allerdings werden Garagen- und Carportdächer regelmäßig als Flachdächer ausgeführt. Für die Begrünung der verhältnismäßig kleinen Dachflächen ergeben sich zudem geringere Kosten hinsichtlich des Dachaufbaus für die künftigen Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen. Daher sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen. Für diese Dächer wird nur eine extensive Begrünung mit einer geringen Substratschicht angestrebt, um zusätzliche Aufwendungen hinsichtlich der Statik zu vermeiden. Eine einfach-intensive Dachbegrünung hat eine Substratstärke von 15 bis 25 cm. Weniger als 15 cm Substratstärke haben extensive Gründächer, die bei Carports und Garagen empfohlen werden. Auch wird dadurch der Pflegeaufwand bei hohen ökologischen Effekten dieser Begrünung minimiert.

Die Maßnahme trägt zur Durchgrünung des Wohngebietes bei und wirkt sich positiv auf das Klima und die Umwelt aus. Das Niederschlagswasser kann auf diesen Dachflächen zurückgehalten und dann über die Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

TF 9.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist je angefangener Gruppe von 5 oberirdischen Pkw-Stellplätzen mindestens 1 Baum als hochstämmiger und einheimischer Laubbaum (einheimisch im Sinne der Artenliste in Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale)), Stammumfang mindestens 16-18 cm, 3xv, in direkter Zuordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck durch Gliederung und Auflockerung der Flächen aufzuwerten.

Die Baumpflanzung 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 Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. 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.

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

Die Zugänglichkeit der neuen Leitungen zu Unterhaltungszwecken ist mit den festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet, *vgl. Pkt. 7.3.2.*

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsunternehmen auf privaten Grundstücken und Straßen werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen, *vgl. Pkt. 7.3.6.*

7.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch einen Ringschluss an die vorhandenen Leitungen in der Neuragoczystraße erfolgen. Zur Gewährleistung der künftigen Trinkwasserversorgung sind neue Anschlüsse innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die weitere Ausführung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung.

Eine Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist mit der vorhandenen Trinkwasserleitung und dem vorhandenen Hydranten sowie dem geplanten Ringschluss gegeben. Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung für Allgemeine Wohngebiete und mit maximal 3 Geschossen beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h. Bei Mischgebieten beträgt der Löschwasserbedarf 96 m³/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der in der Neuragoczystraße im Bereich des Lebensmittelmarktes vorhandene Hydrant stellt 96 m³/h zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf kann somit abgedeckt werden.

Die Leitungen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann. Erforderliche Hydranten sind gemäß DIN 3221 bzw. 3222 herzurichten. Der Brandschutznachweis ist in der Genehmigungsplanung zu erbringen.

7.5.2 Entwässerung

Niederschlagswasser

Die entwässerungstechnische Erschließung für das Plangebiet ist unter Beachtung der Rahmenbedingungen zu entwickeln, die sich aus den Vorgaben des umliegenden öffentlichen Kanalnetzes, aus der Höhenentwicklung des Geländes, den zu versiegelnden Flächen und den baugrundtechnischen Randbedingungen ergeben. In der beigefügten Anlage 2 wird die Grundsatzlösung für die Ableitung des Niederschlagswasser schematisch dargestellt.

Der vorhandene Regenwasserkanal vom einzuleitenden Anschlusspunkt südlich des Lebensmittelmarktes bis zur südlichen Ein- und Ausfahrt des Plangebietes soll neu verlegt werden, um ein freies Gefälle für die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet von Norden nach Süden zu erhalten. Es wird das von den Straßen und von den Baugrundstücken (MI-TG 1.3 und WA-Teilgebiete) anfallende Niederschlagswasser über den geplanten Regenwasserkanal im Ringschluss innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bis zu diesem

Anschlusspunkt für das Plangebiet verlegt. Aufgrund der natürlichen Topographie zusammen mit dem Anschlusspunkt zur Einleitung und der Neuverlegung des Regenwasserkanals entlang der Neuragoczystraße kann eine Ableitung des Niederschlagswassers im freien Gefälle erfolgen. Des Weiteren wird ein Regenwasserkanal in die privaten Straßenverkehrsfläche gelegt zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der WA-TG 4 und 5, der dann an den Hauptregenwasserkanal anschließt.

Die Bemessung dieser geplanten Regenwasserkanalisation im Wohngebiet erfolgte nach DIN EN 752 und DWA-A 118. Neben der eigentlichen Bemessung wurde auch ein Überstau-nachweis geführt. Für das Projektgebiet sind die statistischen Regenhöhen und -spenden auf Basis des KOSTRA-DWD-2010(R)-Atlas 3.2.2 ermittelt worden (für Euler-Modellregen).

Entsprechend der hydrodynamischen Simulation wird zur Einhaltung von Freispiegelabflüssen bei zweijährigen Regenereignissen die Dimension der Regenwasserleitung von DN 400 erforderlich.

Die maßgebliche versiegelte Fläche (Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen) beträgt ca. 23.000 m².

Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt dann durch Staukanäle mit Drosselklappe, die in der südlichen Erschließungsstraße des Plangebietes verlegt werden. Eine Pumpe ist dafür nicht erforderlich.

Für den Überflutungsfall sind zusätzlich zu den Stauräumen/-kanälen weitere Rückhalteräume in den WA-Teilgebieten TG 1.1 und 1.2 sowie dem MI-Teilgebiet 1.3 freizuhalten, *vgl. Anlage 2*. Die Flächen liegen außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Rückhalteräume können gärtnerisch gestaltet werden. Zudem können die Rückhalteräume auch verrohrt und dann damit befahrbar und nutzbar sein, so dass weitere Festsetzungen nicht erforderlich werden.

Zusätzlich wird im Südosten im Bereich des Lärmschutzwalls eine private Grünfläche für den Überflutungsfall im Bebauungsplan gesichert.

Die nördlichen Grundstücke (MI-TG 1.1 und TG 1.2) liegen tiefer als das übrige Plangebiet. Daher ist eine Pumpe erforderlich, die das anfallende Regenwasser über eine Zuleitung in den Hapterschließungsring ableitet.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Errichtung einer Pumpstation innerhalb des **MI-TG 1.2** ist somit zulässig.

Schmutzwasserentsorgung

Für das Plangebiet sind neue Schmutzwasserleitungen innerhalb des Plangebietes zu verlegen. Anschlusspunkt ist der an der Ostseite der Neuragoczystraße verlaufende Schmutzwasserkanal DN 200 der HWS GmbH.

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

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik/Stromversorgung

Die Energieversorgung ist neu herzustellen. Anschlusspunkte befinden sich an dem vorhandenen Leitungsbestand der EVH Netz GmbH in der Neuragoczystraße.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des ermittelten Flächenbedarfes ein Standort für eine Trafostation für die zukünftige Energieversorgung vorzusehen. Es erfolgt die Ausweisung einer

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energieversorgung im nordwestlichen Bereich, um sowohl das Mischgebiet als auch das zukünftige neue Wohngebiet anzuschließen. Die Versorgungsfläche hat eine Größe von ca. 35 m² und ist gut von der Neuragoczysstraße für die Unterhaltung zugänglich.

Zusätzliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Gas

Die MI-TG 1.3 und WA-TG 2 innerhalb des Plangebietes können mit Erdgas aus dem angrenzenden Ortsverteilsnetz versorgt werden. Dafür sind die Verlegungen neuer Leitungen und Netzanpassungen/-erweiterungen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

Eine grundsätzliche Erweiterung für Neubauten mit Einzel- und Doppelhäusern für das gesamte Wohngebiet soll nicht erfolgen. Bei geplanter Erweiterung des Gasnetzes ist eine Vereinbarung mit der EVH Netz GmbH abzuschließen.

Fernwärme

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

Straßenbeleuchtung

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

Die vorhandenen Straßenbeleuchtungsmasten auf der östlichen Seite der Neuragoczysstraße sind bei der Planung von Grundstückszufahrten zu beachten. Bei Änderungen an den bestehenden Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind Abstimmungen mit der EVH Netz GmbH zu führen.

Privatstraßen werden generell nicht mit Energie aus dem öffentlichem Beleuchtungsnetz versorgt. Dafür sind gesonderte Vereinbarungen zwischen den zukünftigen Eigentümer und Eigentümerinnen und der EVH Netz GmbH erforderlich.

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

7.5.4 Telekommunikation

Zur Sicherung einer Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen für die zukünftigen Wohnhäuser sind innerhalb des Plangebietes neue Leitungen zu verlegen. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung. Anschlussmöglichkeiten bestehen an dem Leitungsbestand in der Neuragoczysstraße.

7.5.5 Abfallentsorgung

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

Mit der Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung in der Stadt Halle (Saale) ist die HWS beauftragt. Für die Entsorgungsfahrzeuge sind die Zufahrten zu den Grundstücken zu gewährleisten. Bei den geplanten Kurvenradien der Erschließungsstraßen werden die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen das Herstellen von Erschließungsanlagen, in denen die Anfahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist. Weiterer Festsetzungen dazu bedarf es im Bebauungsplan nicht. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

Aufgrund bestehender Altlastverdachtsflächen ist bei der Beräumung und Freimachung dieser Flächen innerhalb des Plangebietes mit dem Anfall von gefährlichen Abfällen im Sinne des § 3 Abs. 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu rechnen, die in der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis aufgeführt sind.

Für eine abfallrechtliche Bewertung sind analytische Untersuchungen nach LAGA M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) durchzuführen. Gemäß § 15 KrWG sind Abfälle so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Um eine bestmögliche Verwertung bzw. ordnungsgemäße Beseitigung der Aushubmaterialien und Abbruchabfälle zu gewährleisten sind die einzelnen Abfallarten zu separieren, nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und gemäß LAGA M20 analytisch zu bewerten. Außerdem sind die Vorschriften für eine getrennte Sammlung sowie die Vorbereitung zur Wiederverwendung und zum Recycling von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen nach § 8 der Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017 einzuhalten. Die Regelungen zur Dokumentationspflicht für Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen sind zu beachten.

Die Entsorgung sämtlicher Abfälle ist der Untere Abfallbehörde der Stadt Halle (Saale) nach den Vorgaben des § 47 KrWG nachzuweisen.

Für die Bewertung und Entsorgung ist der Sanierungsdetailplan zu beachten.

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

7.6.1 Lärm

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

Von der brachliegenden Fläche innerhalb des Grundstückes Neuragoczystraße 20 gehen keine Lärmimmissionen aus, die zu berücksichtigen sind.

Auf dem Grundstück Neuragoczystraße 22a im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt eine gewerbliche Nutzung im bestehenden Gebäude. Es erfolgt der Handel und die Aufarbeitung von Baumaterialien, vorwiegend von Ziegelmauerwerksteinen. Von den weiteren Nutzern werden Flächen im Gebäude für eine Tischlerei und Holzwerkstatt und als Lager- und Abstellräume genutzt. Die gewerbliche Nutzung im Gebäude und auf Teilflächen im Freien des Grundstückes Neuragoczystraße 22a soll weiterhin unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarschaft und der geplanten Nutzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bzw. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die gewerblichen Nutzungen immissionschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Es ist für das Grundstück Neuragoczystraße 22a die Ausweisung eines Mischgebietes beabsichtigt.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in der Neuragoczystraße 18a ein Einkaufsmarkt der Firma Netto. Vom Einkaufsmarkt ergeben sich Einwirkungen durch Geräuschimmissionen auf das Plangebiet und die geplante Wohnbebauung. Weiterhin ist der Verkehrslärm von der Neuragoczystraße zu untersuchen.

Daher wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose¹ (Anlage 4) und eine Ergänzung (Anlage 3) dieser Schallimmissionsprognose durchgeführt, die die Einwirkungen auf das Plangebiet und Auswirkungen durch das Plangebiet untersucht.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) werden jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert (Beiblatt 1 zur DIN 18005-1).

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der BauNVO. Für das geplante Wohn- und Mischgebiet sowie die angrenzenden Nutzungen gelten folgende Orientierungswerte:

Tab. 7.1: Orientierungswerte für den Bebauungsplan Nr. 186 nach DIN 18005

Einstufung Plangebiet BauNVO	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40 dB(A)/35 dB(A)*
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)/40 dB(A)*
Mischgebiet (MI)	60	50 dB(A)/45 dB(A)*

*Der niedrige Wert gilt für Geräusche von Industrie- und Gewerbegebieten, sowie Freizeitanlagen

Weiterhin dürfen folgende Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster durch den Beurteilungspegel L_r der Geräusche aller einwirkenden gewerblichen Anlagen nicht überschritten werden:

Tab. 7.2: Immissionsgrenzwerte der TA Lärm

Einstufung Plangebiet BauNVO	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)*	60 dB(A)	45 dB(A)

* Nach den Auslegungsfragen zur TA Lärm ist für Kleingartenanlagen ohne zugelassene Wohnnutzung bei Einhaltung eines Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) im Tagzeitraum das Schutzinteresse üblicherweise hinreichend gewährleistet.

¹ Schallimmissionsprognose, Gutachten 0837-02, Büro Kurz und Fischer GmbH 02.04.2019

Immissionsorte

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Anlagenlärm auf die Umgebung außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde an verschiedenen Immissionsorten berücksichtigt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde zudem als schutzbedürftige Nutzung die geplante Wohnbebauung berücksichtigt. Die Einstufung der Gebietsart erfolgte in Abstimmung mit den unteren Behörden der Stadt Halle (Saale) sowie nach der vorgesehenen Gliederung des Bebauungsplangebietes. Bei der Auswahl der Immissionsorte wurden die nächstgelegenen geplanten Wohngebäude zu den gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle sind die untersuchten Immissionsorte und ihre Einstufung der Gebietsart aufgeführt.

Tab. 7.3: Baugebietseinstufung der Immissionsorte, Stand April 2019 [15.1]

Immissionsort	Lage	Gebietsart
IO 1	Neuragoczystraße 19a ¹⁾	WR
IO 2	Neuragoczystraße 22 Süd ¹⁾	WA
IO 3	Neuragoczystraße 22 West EG ¹⁾	WA
IO 4	Neuragoczystraße 22 West 1. OG ¹⁾	WA
IO 5	Neuragoczystraße 24 ¹⁾	WA
IO 6	Neuragoczystraße 28 ¹⁾	WA
IO 7	Eigene Scholle 1 ¹⁾	WA
IO 8	Eigene Scholle 3c ¹⁾	WA
IO 9	Eigene Scholle 5 ¹⁾	WR
IO 10	Kleingarten Kirchacker ¹⁾	KG
IO 11	Gebäude Nord TG 1.2 ²⁾	MI
IO 12	Gebäude West TG 1.3 ²⁾	MI
IO 13	Gebäude Bestand TG 2 ²⁾	WA
IO 14	Gebäude 23 TG 5 ²⁾	WA
IO 15	Gebäude 21 TG 4 ²⁾	WA
IO 16	Gebäude 17 TG 6 ²⁾	WA
IO 17	Gebäude 18 TG 6 ²⁾	WA
IO 15	Gebäude 13 TG 6 ²⁾	WA

1) Immissionsort außerhalb des Bebauungsplangebiets, 2) Immissionsort innerhalb des Bebauungsplangebiets, Stand April 2019

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch Verkehrslärm von der Neuragoczystraße vorbelastet ist. Deshalb war zu prüfen, inwieweit sich für die geplante Wohn- und Mischnutzung aus der Verkehrsbelegung der Neuragoczystraße zukünftig Einschränkungen oder erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben.

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

Straßenverkehr

Die Ausgangsgröße für die Berechnungen bildet die Verkehrsbelegung auf der Neuragoczystraße, die maßgeblich für die schalltechnische Untersuchung und Auswirkungen auf das Plangebiet sind. Die Angabe der Verkehrsmenge basiert auf einer Verkehrszählung von 2005 im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr von der Stadt Halle (Saale). Dabei wurde für den Prognose-Zustand bereits eine prozentuale Erhöhung des Gesamtverkehrs Kfz und des Verkehrs von Lkw > 2,8 t von 10 % zu den Verkehrszahlen der Zählung von 2005 berücksichtigt.

Generell wird im Verkehrsprognosemodell für 2030 nach Fertigstellung der A 143 von weniger Kfz-Verkehr über die Neuragoczystraße zum Fähranleger Brachwitz ausgegangen. Der Durchgangsverkehr wird somit prognostisch abnehmen.

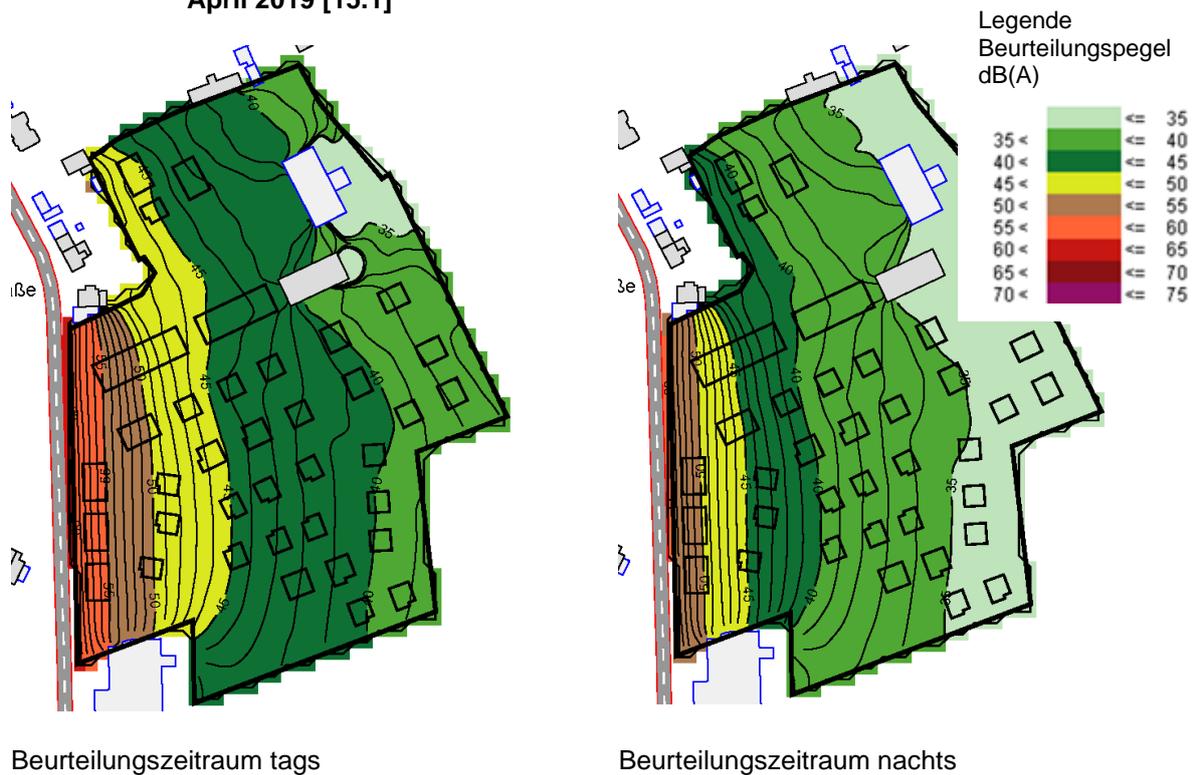
Berechnungsverfahren

Die Berechnungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden für den Straßenverkehr nach RLS-90 vorgenommen.

Untersuchungsergebnisse und Beurteilung Verkehrslärm

Die Untersuchungen ergeben, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauungen die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) im westlichen Plangebiet an der Neuragoczystraße um jeweils ca. 5 dB(A) überschritten werden. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen innerhalb des **WA-TG 5** ergeben sich im Tagzeitraum in einem Abstand bis rd. 20 m zur Straßenmitte der Neuragoczystraße Geräuscheinwirkungen von ≥ 55 dB(A) und im Nachtzeitraum in einem Abstand bis rd. 40 m zur Straßenmitte der Neuragoczystraße Geräuscheinwirkungen von ≥ 45 dB(A).

Abb. 7.1: Beurteilung Verkehrslärm von der Neuragoczystraße (tags und nachts), Stand April 2019 [15.1]



In den übrigen Flächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 ist zu prüfen, ob im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt werden sollten.

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

In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass sich mit der Planung kein städtebaulicher Misstand verfestigt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung gelten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in diesem Zusammenhang als kritische Toleranzwerte. Liegen die Werte darüber, wird die Grenze der Zumutbarkeit überschritten (vgl. auch Kuschnerus, *Der sachgerechte Bebauungsplan*, Rand-Nrn. 451 ff., 4. Auflage 2010, vhw-Verlag). Die angegebenen Werte liegen weit unter den o. g. Grenzwerten, siehe Abbildung 7.2.

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

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

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

Des Weiteren hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Baugebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden dürfen, je weiter sie überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Umso mehr hat die Gemeinde aber auch die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern bzw. zu vermindern. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, ein vorbelasteter Bereich überplant wird und Verkehrswege wie die Neuragoczystraße bereits vorhanden sind. Die städtebaulichen Gründe, die für die Wohnbebauung des hier überplanten Gebietes sprechen, sind u. a. die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche im bestehenden Siedlungsgefüge, der sparsame Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie die Schaffung eines Wohnraumangebotes in nachgefragter Lage, die Lage innerhalb eines gewachsenen Stadtteils und die Nähe zur Dölauer Heide.

Die Überschreitung der Orientierungswerte hindert jedenfalls dann nicht an der Festsetzung von Wohngebieten, wenn, wie hier gegeben, zugleich Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können, die zu einer Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte, oder zu einem ausreichenden passiven Schallschutz der Innenräume führen. Von weiterer Bedeutung für die Abwägung ist es, dass die Überschreitung im vorbelasteten Gebiet nicht mehr als 5 dB(A) beträgt.

Die Maßnahmen, die planerisch vorgesehen werden, um die schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms zu verhindern oder einzudämmen, werden nachfolgend dargestellt. Entsprechend der Empfehlungen aus dem Gutachten kann der Schutz vor Verkehrslärm für die zukünftige Anwohnerschaft mit den Mitteln des passiven Lärmschutzes gewährleistet werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle innerhalb des Plangebietes würden gegebenenfalls zu wirksamen Pegelminderungen im Bereich Erdgeschoss der Gebäude und von Freiflächen führen. Für einen wirksamen Schutz der oberen Geschosse von Gebäuden, in den die größeren Überschreitungen vorliegen, müssten Lärmschutzwälle/ -wände jedoch mit nahezu gleichen Höhen, wie Gebäude errichtet werden. Diese sind aus städtebaulichen Gründen entlang der Neuragoczystraße, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarschaft, die durch die Höhe negativ davon betroffen wäre, nicht gewollt. Zudem soll mit der geplanten Einfamilien- und Doppelhausbebauung die bisher offene Raumkante mit einer Bebauungsstruktur entlang der Neuragoczystraße in Anlehnung an den Bestand geschlossen werden. Auch unter dem Gesichtspunkt des kostensparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der Vermeidung zusätzlicher Erschließungsflächen bzw. -straßen ist eine Lärmschutzwand entlang der Neuragoczystraße nicht sinnvoll.

Aus diesen Gründen werden für den Immissionsschutz im **WA-TG 5** passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die Neuragoczystraße sollen die Grundrisse von Wohnhäusern in dem gekennzeichneten Bereich innerhalb des **WA-TG 5** vorzugsweise so angelegt werden, dass vor allem die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Passiver Schallschutz kann hier vor allem durch entsprechende bauliche Umfassungsbauteile (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Bereiche mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB abgegrenzt, um hier der Vorsorgepflicht und der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nachzukommen. Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

TF 11.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der Neuragoczystraße, sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches A im WA-Teilgebiet 5 bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, 2018-01 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden, vorzusehen. Hierzu wird das erforderliche, gesamt bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ wie folgt festgesetzt:

maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	erforderliches gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß der Außenbauteile ($R'_{w,ges}$) in dB
	Aufenthaltsräume in Wohnungen
61	31
62	32
63	33
64	34
65	35
66	36
67	37

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Generell und unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind bei der Errichtung von Wohngebäuden ohnehin die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach der baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu beachten. In der Regel wird das erforderliche Schalldämmmaß mit heute üblichen und aus Gründen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzusetzenden Baumaterialien und -teilen problemlos erreicht.

Mit der getroffenen Festsetzung wird ein ausreichender Schallschutz der Innenräume gewährleistet.

Des Weiteren wird im Schallgutachten empfohlen, dass für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nachtbeurteilungspegeln „Außen“ von mehr als 45 dB(A) durch ein entsprechendes Lüftungskonzept eine fensterunabhängige Lüftung gewährleistet wird. In der Regel betrifft das die Objektplanung bzw. Bauausführung. Aber um hier den gesunden Wohnverhältnissen und dem Konfliktgebot Rechnung zu tragen, wird die textliche Festsetzung TF 8.1 für die Schlafräume und Kinderzimmer hinsichtlich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ergänzt.

Freibereiche

Der Grenzwert von 59 dB(A) nach der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber ist als Grenze für wohnlich nutzbare Außen-/Freibereiche wie Terrassen zu sehen.

Grundsätzlich werden die Grenzwerte von 59 dB(A) nach der 16. BImSchV in dem WA-TG 5 eingehalten. Der Berechnung lag der sogenannte Worst-Case-Fall zugrunde und die Berechnung erfolgte für die Freibereiche mit freier Schallausbreitung. Die Freibereiche der zukünftigen Häuser entlang der Neuragoczystraße innerhalb des WA-TG 5 können je nach Gebäudetyp und Anordnung des Gebäudes zum Teil nach Westen ausgerichtet sein.

Zu berücksichtigen ist auch hier, dass in freier Schallausbreitung gerechnet wurde und zukünftig entlang der Neuragoczystraße Häuser errichtet werden sollen. Zudem können die Terrassen in Abhängigkeit des zukünftigen Haustyps mit den festgesetzten Baufeldern auch zu den zukünftigen straßen- und lärmquellenabgewandten Seiten angeordnet werden und die Anwohnerschaft auch kleinteilige Schutzmaßnahmen wie Gabionenwände o. ä. vornehmen können. Da die Grenzwerte von 59 dB(A) nach der 16. BimSchV in den vorgesehenen Frei- bzw. Außenwohnbereich innerhalb des WA-TG 5 eingehalten werden, ist von einer Nutzbarkeit der Freibereiche im WA-TG 5 auszugehen.

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

Auswirkungen vom Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm

Durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Wohnbebauungen im Plangebiet ergibt sich auf der öffentlichen Straße Neuragoczystraße kein relevanter Mehrverkehr.

Unter Annahme einer Verkehrsverteilung auf der Neuragoczystraße in nördliche und südliche Richtung ergibt sich durch den Pkw-Verkehr aus dem Plangebiet eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen von < 1 dB gegenüber dem Prognose-Zustand ohne das Plangebiet.

Eine detaillierte Betrachtung schalltechnischer Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet wird daher nicht vorgenommen.

Auswirkungen/Einwirkungen vom Bebauungsplangebiet durch Gewerbelärm

Neuragoczystraße 22a

Durch die gewerblichen Nutzungen Neuragoczystraße 22a innerhalb des Gebäudes und auf den Freiflächen ergeben sich Auswirkungen durch Geräuschimmissionen vom Plangebiet auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft und Einwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die geplante schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb der MI-TG 1.1 bis 1.3.

Aufgrund der bestehenden Bebauung in der Umgebung, die als Reine und Allgemeine Wohngebiete eingestuft werden, müssen die Gewerbetreibenden die Anforderungen der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes einhalten und sind somit in ihren Nutzungen bereits eingeschränkt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die derzeit gewerblichen Nutzungen der Neuragoczystraße 22a nach der Beschreibung der Eigentümerschaft betrachtet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Richtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Erweiterungen der Betriebstätigkeiten der gewerblichen Nutzungen Neuragoczystraße 22a gegenüber der vorliegenden Beschreibung können nicht vorgenommen werden.

Da innerhalb der festgesetzten MI-TG 1.1 bis 1.3 auch ca. 50 % Wohnnutzungen zulässig werden, sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden bzw. der Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Diese sind nach den Anforderungen von Entwurf Änderung DIN 4109-1/A1: 2017-01 (bzw. DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Aktiver Schallschutz wie Lärmschutzwand oder -wall ist aufgrund der bestehenden Nutzung und des Gebäudes nicht möglich. Die gewerblichen Nutzungen sollen in dem Bestandsgebäude weiterhin mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, um die Arbeitsplätze zu erhalten und kleinteiliges Gewerbe zu fördern. Auch die Nutzung der Freiflächen für erforderliche Arbeiten ist weiterhin unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zulässig. Bei der Neuplanung von Wohnungen oder Wohngebäuden innerhalb der MI-TG 1.1 bis 1.3 werden somit passive Schallschutzmaßnahmen

erforderlich, die in der Regel schon durch die aktuell gültigen wärmetechnischen Anforderungen ohne großen Aufwand und kostensparend umsetzbar sind.

TF 11.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm und Verkehrslärm, ausgehend von der Neuragoczystraße, sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches B in den MI-Teilgebieten 1.1 bis 1.3 bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, 2018-01 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, vorzusehen. Hierzu wird das erforderliche, gesamt bewertete Bau- Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ wie folgt festgesetzt:

maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	erforderliches gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß der Außenbauteile ($R'_{w,ges}$) in dB
	Aufenthaltsräume in Wohnungen
63	33
64	34
65	35

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Gewerbelärm – Einkaufsmarkt Netto

Durch die Geräuschimmissionen des angrenzenden Einkaufsmarktes ergeben sich Einwirkungen auf das Plangebiet und die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb der angrenzenden WA-Teilgebiete. Die Angaben zur Nutzung des Einkaufsmarktes basieren auf den Angaben des Betreibers Netto. Aufgrund der Anordnung der Anlieferzone sowie der gebäudetechnischen Anlagen an der Ostfassade des bestehenden Gebäudes und deren lärmtechnischen Auswirkungen ergeben sich erheblichen Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke innerhalb des östlich geplanten Wohngebietes (TG 3 und TG 5).

Unter Berücksichtigung der dargestellten Betriebsvorgänge und Emissionsansätze wurden mit den im Schallgutachten beschriebenen Berechnungsverfahren die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen Neuragoczystraße 22a und den Netto-Markt für die untersuchten Situationen an den maßgeblichen Immissionsorten der schützenswerten Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes ermittelt. Es wurden bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verschiedene schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine passive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand in einer Mindesthöhe von 2,5 m sowie eine Reduzierung des Baufensters im südöstlichen Bereich und eine Staffelung der Geschossigkeit festgesetzt.

Im Jahr 2020 wurde der Netto-Markt saniert und die gebäudetechnischen Anlagen wurden erneuert. Dafür wurde im Rahmen der Baugenehmigung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es war nun Aufgabe, den genehmigten Zustand in die schalltechnische Berechnung für den Bebauungsplan einzubeziehen, die voraussichtlichen Auswirkungen zu ermitteln und ggf. neue Festsetzungen zu treffen [15].

Ausgangszustand

Bei dem Ausgangszustand werden folgende Geräuschquellen berücksichtigt:

- Nutzung des Netto-Marktes nach den Angaben des Schallgutachtens zur Baugenehmigung des Netto-Marktes mit den Öffnungszeiten, den ausgetauschten gebäudetechnischen Anlagen und dem Lieferverkehr

Maßgebend bei der Beurteilung ist hier der Nachtzeitraum. Für die Flächen im Süden des Plangebietes wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) ohne Lärmschutzmaßnahme nicht eingehalten. Daher erfolgt die weitere Berechnungsvariante wie bereits zum Vorentwurf mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme, aber in einer Höhe von 4,0 m.

Abb. 7.2: Ausschnitt Gewerbelärm Netto-Markt Berechnung, Beurteilungszeitraum Nacht, Stand März 2021 [15.2]



Nachtzeitraum, Aufpunkthöhe 2,4 m



Nachtzeitraum, Aufpunkthöhe 5,0 m

Legende
Beurteilungspegel
dB(A)

35 <	≤	35
40 <	≤	40
45 <	≤	45
50 <	≤	50
55 <	≤	55
60 <	≤	60
65 <	≤	65
70 <	≤	70
	≤	75

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es mit dem vorgeschlagenen Lärmschutzwall keine negativen Beeinträchtigungen für die festgesetzten und zulässigen Nutzungen gibt. Die Immissionsrichtwerte tags und nachts werden an den Baugrenzen eingehalten.

TF 11.3 Zum Schutz vor Gewerbelärm ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches C ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem Gelände zu errichten.

7.6.2 Luft

Das Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen. Negative Beeinträchtigungen für die Bewohner und Bewohnerinnen des zukünftigen Wohngebietes und auch für die vorhandene Umgebung sind nicht zu erwarten.

7.6.3 Licht

Wegen der Vielzahl von technischen Möglichkeiten zur Gestaltung lichttechnischer Anlagen, hier vor allem Stadtbeleuchtung) und auch aufgrund der Größe des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

7.6.4 Gefahrstoffe

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Aus der Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und der Nutzung als Gewerbestandort bis zum Jahr 2002 ergibt sich ein Verdacht auf erhebliche Bodenbelastungen. Demnach ist innerhalb des Plangebietes hauptsächlich mit Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe (KW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (kurz PAK), Fluorid, Bor, Schwermetalle und Deponiegase zu rechnen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden die Altlastenverdachtsflächen und weitere Flächen innerhalb des Plangebietes im Rahmen einer Statusuntersuchung auf Altlasten geprüft [17], vgl. Pkt. 5.5.7.

Erkundungsgegenstand der Statusuntersuchung war die Ermittlung der aktuellen Belastungssituation am Standort, insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Luft. Zudem war mit den geplanten technischen Untersuchungen die Ermittlung und Abschätzung der Faktoren vorgesehen, welche den Austrag und die Verbreitung von Schadstoffen in die Umgebung beeinflussen. Zusätzlich sollte die Ausdehnung der benachbarten Altablagerung sowie die Lage von vermuteten Altbergbauschächten erkundet werden.

Aufbauend auf diesen Untersuchungen wurde ein Sanierungskonzept und Sanierungsdetailplan erstellt; *Anlage 1* [21].

Im Ergebnis wurde abgeleitet, welche Bereiche bzw. Fläche mit schädlicher Bodenveränderungen einer Sanierung zu unterziehen sind und welche Maßnahme erforderlich wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Planzeichen 15.12) belastet sind.

Dies betrifft folgende Flächen:

- Die Gleisanlagen (G),
- K13,
- BS 7a/20,
- BS 16a/20,
- BS 10b/20,
- BS 11a/20,
- BS 11b/20.

Für diese Flächen ist gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eine Altlasten- bzw. Bodensanierung erforderlich. Der Sanierungsdetailplan, der die in Anhang 2 BBodSchV vorgeschriebenen Vorgaben für eine sensible Umnutzung des Bereiches im Detail regelt und sicherstellt, gibt die umzusetzenden Maßnahmen vor. Die Flächen sind vollständig auszuheben (DGUV Regel 101-004) und fachgerecht zu entsorgen. Die Gleisanlage ist vollständig rückzubauen. Der dabei anfallende Bodenaushub (selektiver Aushub) ist laborativ zu untersuchen (LAGA M 20, DepV bzw. Altschotter-Richtlinie 880.4010) und entsprechend den Analysen wiederzuverwenden oder zu entsorgen [21].

Dieser Sanierungsplan ist nach Bestätigung durch die Untere Bodenschutzbehörde zwingend vor Umnutzung und Bebauung mit der festgesetzten zulässigen Nutzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes umzusetzen. Dies soll mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert werden

Mit der Sanierung der betroffenen Flächen ist nach bisherigem Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde eine grundsätzliche Bebaubarkeit gegeben.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt zudem die Festsetzung eines bedingten Baurechts, vgl. hierzu Pkt. 7.2.2.

Des Weiteren erfolgt nachstehend ein ergänzender Hinweis, der die Problematik mit den Altlastenverdachts- bzw. Kontaminationsflächen erläutert.

Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Es sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie der Umsetzung der festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplanes, die vorgesehenen Maßnahmen und Handlungsempfehlungen des Sanierungsdetailplanes zu beachten und umzusetzen.

Die innerhalb der WA-Teilgebiete und des MI-Teilgebietes 1.3 belastungsfreie Bodenschicht in einer Mindestmächtigkeit von 0,6 m muss den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen.

Durch gutachterliche Flächenbewertung und Freigabe sowie ggf. Ableitung von Vorsorgemaßnahmen ist nachzuweisen, dass hinsichtlich der jeweils geplanten Nutzungen keine Beeinträchtigungen vorliegen.

7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologische Denkmale

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

7.7.3 Hinweise

Belange des Artenschutzes

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Das Maßnahmenkonzept umfasst den Schutz von Fledermäusen und der Brutvögel. Diese Arten sind im Plangebiet nachgewiesen bzw. sind potenziell vorkommend. In der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Schutz der Fledermäuse

Vor Abriss von Gebäuden ist durch ein Fachgutachterbüro eine Kontrolle auf eine Nutzung durch Fledermäuse vorzunehmen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren. (V_{ASB} 1)

Es sind neue Quartiersstrukturen für Fledermäuse herzustellen. Alternativ ist auch eine Beteiligung an der Sanierung bestehender Quartiere möglich. Die Umsetzung der Maßnahme hat durch ein Fachgutachterbüro und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Über ein mindestens dreijähriges Monitoring ist eine Funktionskontrolle durchzuführen. Das Monitoring ist zu dokumentieren. (A_{CEF} 1)

Schutz der Brutvögel

Entnahmen von Gehölzen und Gebäudeabrissarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. (V_{ASB} 2)

Die Vermeidungsmaßnahmen zielen auf den Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln. Ein Vorkommen von Fledermäusen im Baumbestand ist nicht nachgewiesen worden, kann aber für den Gebäudebestand im Hinblick auf eine Sommernutzung nicht ausgeschlossen werden. Es wurden keine Niststätten von Brutvögeln erfasst, die wieder genutzt werden. Somit kann über die festgesetzten bauzeitlichen Regelungen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Der Gebäudebestand im Bereich des Mischwerkes ist überwiegend bereits abgerissen worden. Die gutachterliche Einschätzung einer sommerlichen Quartiersnutzung durch Fledermäuse konnte diese nicht vollständig ausschließen. Daher wird die Schaffung neuer Quartiersstrukturen oder die Aufwertung bestehender Quartiere für Fledermäuse notwendig. Die Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von der konkreten Maßnahme hängen eine ggf. notwendige Unterhaltungspflege und der Zeitraum für ein Monitoring ab. Es werden dafür zunächst 3 Jahre festgesetzt. Bei der Aufwertung bzw. Sanierung eines bestehenden Quartieres ist der Mindestzeitraum ausreichend. Wird hingegen ein neues Quartier eingerichtet, wird dieses in der Regel nicht sofort durch Fledermäuse angenommen, so dass eine Funktionskontrolle über einen längeren Zeitraum notwendig sein kann.

Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Polizei Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet nicht als Bombenabwurfgebiet registriert.

Stationäre Geräte

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

Für stationäre Geräte sind die TA-Lärm und der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Stand 24.03.2020, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist von Errichtern und

ErrichterInnen der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 umfasst eine Fläche von ca. **3,5 ha**. Diese Flächen gliedern sich wie folgt:

Tab. 8.1: Flächenbilanz, aufgerundet

Flächenbezeichnung	GRZ	Flächen
Allgemeine Wohngebiete		21.000 m²
Teilgebiet TG 2		2.600 m ²
<i>überbaubare Fläche bei einer GRZ 0,6</i>	1.560 m ²	
Teilgebiet TG 3		6.400 m ²
<i>überbaubare Fläche bei einer GRZ 0,5</i>	3.200 m ²	
Teilgebiet TG 4		3.200 m ²
<i>überbaubare Fläche bei einer GRZ 0,5</i>	1.600 m ²	
Teilgebiet TG 5		8.800 m ²
<i>überbaubare Fläche bei einer GRZ 0,6</i>	5.280 m ²	
Mischgebiet		9.400 m²
Teilgebiet TG 1.1		3.600 m ²
<i>überbaubare Fläche bei einer GRZ 0,8</i>	2.880 m ²	
Teilgebiet TG 1.2		4.400 m ²
<i>überbaubare Fläche bei einer GRZ 0,8</i>	3.520 m ²	
Teilgebiet TG 1.3		1.400 m ²
<i>überbaubare Fläche bei einer GRZ 0,75</i>	1.050 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich		3.650 m²
Öffentliche Verkehrsfläche		240 m²
Private Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich		470 m²
Private Grünfläche		820 m²
Fläche für Versorgungsanlage		35 m²

9. Planverwirklichung

9.1 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und erfolgter Altlastensanierung können die Umsetzung der festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen zur Realisierung des Wohn- und Mischgebietes erfolgen.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

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

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

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

Die Vorstellung im Jour-Fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 19. März 2018. Das Vorhaben wurde grundsätzlich positiv bewertet. Die Spielplatzversorgung ist sicherzustellen. Durch die Erweiterung des Spielplatzes am Gustav-Schmidt-Platz um eine Nettospielfläche von 300 m² (zuzüglich Gehölzflächen u. ä.) und mit Spielangeboten für die Altersklasse 0-12 kann der Spielplatzbedarf abgedeckt werden. Die Herstellung und Übernahme der Kosten der erforderlichen Erweiterung des Spielplatzes sind vertraglich zwischen den Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen und der Stadt Halle (Saale) zu regeln. Grundsätzlich sind die Kosten von den Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen zu übernehmen.

Um die gefährvolle Nutzung der Fahrbahn durch Fußgänger zu vermeiden, sollen Vereinbarungen zur Realisierung eines durchgehenden Fußweges auf der Ostseite getroffen werden, dieses ist auch zur Schulwegsicherung wichtig.

Die bisherige gewerbliche Brache mit den teilweise ruinösen Gebäuden stellt einen städtebaulichen Missstand im Stadtteil dar und wird mit der Neuordnung beseitigt.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden dauerhaft unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung gesichert werden. Es entsteht eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe an einem zurzeit gewerblich genutzten Standort und sichert bestehende Arbeitsplätze.

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

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht direkt betroffen. Das markante Fabrikgebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert.

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

Die Gebäude wurden überwiegend abgerissen. Durch den Abbruch der Gebäude und Bodenaushub liegen die Flächen brach.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Hinblick auf den speziellen Artenschutz im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Das Schutzgut Mensch wurde insbesondere hinsichtlich eines gesunden Wohnumfeldes untersucht. In diesem Zusammenhang wurden eine Schallimmissionsprognose und eine Altlastenuntersuchung durchgeführt sowie ein Sanierungsplan für die Beseitigung der innerhalb des Plangebietes vorgefundenen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen erstellt. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt sowie negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB vermieden werden.

Mit der beabsichtigten Planung wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen. Vor diesem Hintergrund und der Priorität der Innentwicklung hat die beabsichtigte Planung somit Vorrang vor der Außenentwicklung und einer Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Zudem führt die festgesetzte Bebauung zu einer Neuordnung der bisherigen stark überprägten und versiegelten Gewerbebrache und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Es erfolgt auch ein klimatisch-lufthygienischer Beitrag zur Ausgleichsfunktion. Durch die festgesetzten Baufelder verbleiben ausreichend Flächen zur Schaffung von Frei- und Erholungsräumen, die eine Ausgleichsfunktion haben.

Weitere negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.4 Belange des Klimas (§§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, § 1a Abs. 5 BauGB)

In der vorliegenden Planung wurden verschiedene Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen und den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechen, geprüft und mittels Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Im nördlichen Bereich innerhalb der MI-TG 1.1 bis 1.3 erfolgt die Sicherung von bestehenden kleinteiligen Nutzungen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und der Erhalt eines markanten Industriegebäudes. In einem verträglichen Rahmen und der Anordnung zwei neuer Baufelder kann eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bereits versiegelten Fläche zukünftig erfolgen.

Des Weiteren werden die brachliegenden und sehr hoch versiegelten Flächen innerhalb des ehemaligen Mischwerkes für eine zukünftige Wohn- und Mischnutzung wieder nutzbar gemacht. Mit der Neuordnung der Flächen und den Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt eine deutliche Reduzierung des bisher vorhandenen Versiegelungsgrades. Ruinöse Gebäude und versiegelte Flächen wurden bereits zurückgebaut. Ein Gebäude im nordöstlichen Bereich innerhalb des WA-TG 2.2 kann aufgrund der Grundrissstruktur und des baulichen Zustandes erhalten und wieder genutzt werden. Es entspricht somit einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung.

Zudem sind bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten zur Beseitigung von bodenbelastenden Flächen innerhalb des ehemaligen Mischwerkes erfolgt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Ergänzend erfolgen Festsetzungen für eine offene, lockere Bebauung für die künftige Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die Begrenzung des Versiegelungsgrades für das neu zu entwickelnde Wohngebiet sowie grünordnerische Festsetzungen, wozu die Begrünung der verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Anpflanzgebote gezählt werden können.

Durch die vorwiegend lockere Neubebauung soll die klimatische Durchlüftung des Plangebietes erhalten bleiben.

Zum Entwurf des Bebauungsplans liegt ein Klimagutachten vor [25], das die lokalklimatischen Auswirkungen der Planung abschätzt. In dieser qualitativen Bewertung wurden keine negativen lokalklimatischen Auswirkungen auf die Umgebung festgestellt.

Eine vollständige Überströmung mit Kaltluft ist spätestens im Laufe der zweiten Nachtstunde aufgrund der geringen Bebauungshöhen und der verhältnismäßig schnellen Zunahme der

Kaltlufthöhe sichergestellt. Eine weitgehende Überströmung erfolgt sogar bereits am Ende der ersten Nachtstunde.

Der Gutachter hat festgestellt, dass aufgrund der günstigen Gebäudeanordnung sowie der lockeren und offenen Bebauung mit einem begrenzten Versiegelungsgrad davon ausgegangen werden kann, dass die Kaltluft künftig sogar noch besser in die Bebauung eindringen kann, als es bislang der Fall ist. Im Plangebiet selbst kann somit von insgesamt günstigen lokalklimatischen Bedingungen ausgegangen werden.

Bei der Errichtung der Wohnhäuser sind die Regelungen des seit November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz - GEG (Bundesgesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) zu berücksichtigen. Dieses Gesetz zielt neben dem möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden auch auf eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien ab. Das Gesetz formuliert Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie an den grundsätzlich erforderlichen anteiligen Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. Forderungen bezüglich der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbaren Energien sind in dem Gesetz integriert und aufeinander abgestimmt. Im GEG ist gesetzlich vorgeschrieben, dass ein Neubau als „Niedrigstenergiegebäude“² zu errichten ist. Hinsichtlich des Neubaus von Wohnbauten gilt grundsätzlich, dass sie so zu errichten sind, dass

1. *der Gesamtenergiebedarf, d.h. der nach Maßgabe dieses Gesetzes höchstzulässige Jahres-Primärenergiebedarf³, für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, nicht überschritten wird,*
2. *Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe des Gesetzes vermieden werden und*
3. *der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (nach Maßgabe des GEG / der §§ 34 bis 45 GEG) gedeckt wird. (vgl. § 10 GEG)*

Neubauten müssen somit grundsätzlich einen Teil des benötigten Wärme- und Kältebedarfs über Quellen aus erneuerbaren Energien decken. Den Bauherren obliegt dabei allerdings die Wahl, welche Energieträger zum Einsatz kommen. Diese flexible Ausgestaltung hinsichtlich der Erfüllung des energetischen Neubaustandards ist neu in das Gesetz aufgenommen worden.

Innerhalb des Plangebietes können verschiedene Anlagen zur Gewinnung erneuerbaren Energie errichtet werden, die den Vorgaben des GEG entsprechen oder auch über dessen Anforderungen hinausgehen. Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen nicht, damit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, die im GEG überlassene Wahlmöglichkeit der grundsätzlich verpflichtenden Verwendung erneuerbarer Energien bestehen bleibt.

Vor allem stationäre Geräte in Form von Luft-Wärme-Pumpen werden in der Regel zur Energieversorgung in Ein- bzw. Zweifamilienhausgebieten errichtet, *vgl. hierzu Pkt. 7.7.3 stationäre Geräte.*

² Niedrigstenergiegebäude“ ist i.S.d.GEG ein Gebäude, das eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz aufweist und dessen

Energiebedarf sehr gering ist und, soweit möglich, zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden soll (vgl. § 3 GEG)

³ Im Sinne dieses Gesetzes ist der Jahres-Primärenergiebedarf der jährliche Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes, der zusätzlich zum Energiegehalt der eingesetzten Energieträger und von elektrischem Strom auch die vorgelagerten Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung mittels Primärenergiefaktoren einbezieht („Bruttoenergie“). Dieser ist vom Endenergiebedarf zu unterscheiden.

Durch die Anordnung und Größe der festgesetzten Baufelder, vor allem innerhalb der WA-Teilgebiete ist überwiegend eine Nord-Süd-Ausrichtung der zukünftigen, neuen Wohnhäuser umsetzbar, die einer optimalen Nutzung von Solaranlagen auf Dachflächen dienlich ist. Die Ausrichtung der Gebäude und die Dachformen innerhalb der Baufelder können frei gewählt bzw. gestaltet werden. Sie lassen somit individuelle Lösungen insbesondere für die Nutzung von Solaranlagen zu.

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

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und damit letztendlich der Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung Wohnbevölkerung in der Stadt Halle (Saale) verbleibt bzw. neue Einwohnerinnen und Einwohner dazu gewonnen werden können. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden nicht wesentlich störenden Gewerbes werden Arbeitsplätze erhalten und lokale Handwerksbetriebe unterstützt.

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

Verkehrlich wird das Gebiet von der Neuragoczystraße erschlossen. Die notwendigen Anbindungen können mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden.

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

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

10.8 Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch die Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerin übernommen.

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 entstehenden oder verursachten Kosten durch die Grundstückseigentümer. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen, sowie Fachgutachten.

Weiterhin sind ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB und weitere Verträge zwischen den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen und der Stadt Halle (Saale) vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Diese Verträge umfassen vor allem die Sicherung der Umsetzung folgender Maßnahmen, die u. a. aufgrund der Planung erforderlich werden, die sich aus den Festsetzungen ergeben, die einem Mehrbedarf für die soziale Infrastruktur auslösen und aus der Fortschreibung des Sanierungsplanes (Anlage 1) hergeleitet sind:

- Finanzielle Beteiligung (Ablöse) an der öffentlichen Spielplatzerweiterung in Dölau-Ost oder Herstellung durch die Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerinnen in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale),
- Umsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme,
- Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Herstellung der erforderlichen Anpassung im Einmündungsbereich Neuragoczystraße und Zu-/Ausfahrt zum Plangebiet in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale),
- Herstellung der erforderlichen Fußweganbindung zwischen dem vorhandenen Gehweg im Süden in der Höhe des vorhandenen Lebensmittelmarktes bis zu der Zu- bzw.

Ausfahrt zu dem MI-TG 1.1 und 1.2 östlich der Neuragoczystraße in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) in Abhängigkeit der Realisierung der jeweils festgesetzten zulässigen Nutzungen und zeitlichen Realisierung.

Als Folgekosten der Planung fallen für die Stadt Halle (Saale) Unterhaltungskosten für den öffentlichen Spielplatz sowie die öffentliche Straße an, die über den städtischen Haushalt finanziell abzudecken sind.

Die Unterhaltungskosten für die Stadt Halle (Saale) wurden minimiert, in dem ein Erschließungssystem aus einer Kombination von öffentlichen und privater Verkehrsflächen gewählt wurde, *vgl. dazu Pkt. 7.3 dieser Begründung*.

Zudem konnten die Straßenbreiten unter Einhaltung der verkehrlichen Anforderungen aufgrund der nur von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzten Straßen und damit einem als gering eingeschätzten Verkehrsaufkommen reduziert werden.

In Vorbereitung der Realisierung der öffentlichen Erschließungsanlagen wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und den Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen abgeschlossen.

Die Herrichtung und Fertigstellung der zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen und Grünflächen übernehmen die Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerinnen.

Die Kosten und Unterhaltung für zukünftige private Beleuchtungsanlagen innerhalb der Privatstraße sind von den Eigentümern und Eigentümerinnen der angrenzenden Baugrundstücke zu tragen.

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

10.9 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht beeinträchtigt.

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

1. Ziele des Umweltschutzes

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

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

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird, aufbauend auf dem Fachgutachten [20], in die Umweltbetrachtungen eingestellt.

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

- Regionaler Entwicklungsplan Halle:
Oberzentrum Halle und Verdichtungsraum
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale):
im Norden Wohnbaufläche, im Osten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, im Westen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholungseinrichtung, Freizeit und Sport
- Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan:
Zuordnung zur Landschaftseinheit Stadtlandschaften, Teilraum 18 mit Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbau land unter Beachtung eines kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakters
- Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale):
Prüfkriterien gemäß Kapitel 5.2 beachten (z.B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nähe zu vorhandener Infrastruktur usw.)
- Luftreinhalteplan:
Plangebiet liegt nicht in Umweltzone
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale):
Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen

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

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten 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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

• **Tierarten**

Um die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen, sind Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt. Die Ergebnisse sind der Anlage 5 zu entnehmen. Die Untersuchungen umfassten unter Berücksichtigung vorhandener Vegetationsstrukturen folgende Artengruppen:

- Brutvögel,
- Zauneidechsen,
- Fledermäuse,
- Amphibien,
- Eremit.

Im Plangebiet wurden als *Brutvögel* Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze, Mönchsgrasmücke und Amsel nachgewiesen. Typische Gebäudebrüter wie Mehl- und Rauchschnalbe und Mauersegler fehlten jedoch. Insgesamt wird für das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Brut- und Fortpflanzungsbereich eingeschätzt.

Das Plangebiet weist ein Habitatpotenzial für *Fledermäuse* auf. Eine Quartiersnutzung der Gebäude im Winter wurde ausgeschlossen. Jedoch wiesen die Gebäude eine Eignung als Sommer- oder Zwischenquartier auf. Die Kontrolle der Bäume bestätigte keine geeigneten Strukturen.

Das Plangebiet weist nur eine geringe und auf wenige Teilflächen beschränkte Habitateignung für *Zauneidechsen* auf. Zum einen fehlen grabbare Böden, da große Flächenanteile unter einer Substratauflage vollversiegelt sind. Zum anderen ist der nördliche Bereich dicht mit Bäumen bewachsen, so dass keine Sonnenplätze vorhanden sind. Bei den Geländebegehungen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden. Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Teich, an dem der Teichfrosch nachgewiesen wurde. Eine Nutzung des Plangebietes als Sommerlebensraum für *Amphibien* kann ausgeschlossen werden.

Es konnte im Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen kein Vorkommen des *Eremit*s nachgewiesen werden.

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

• **Biotop, Biotopverbund**

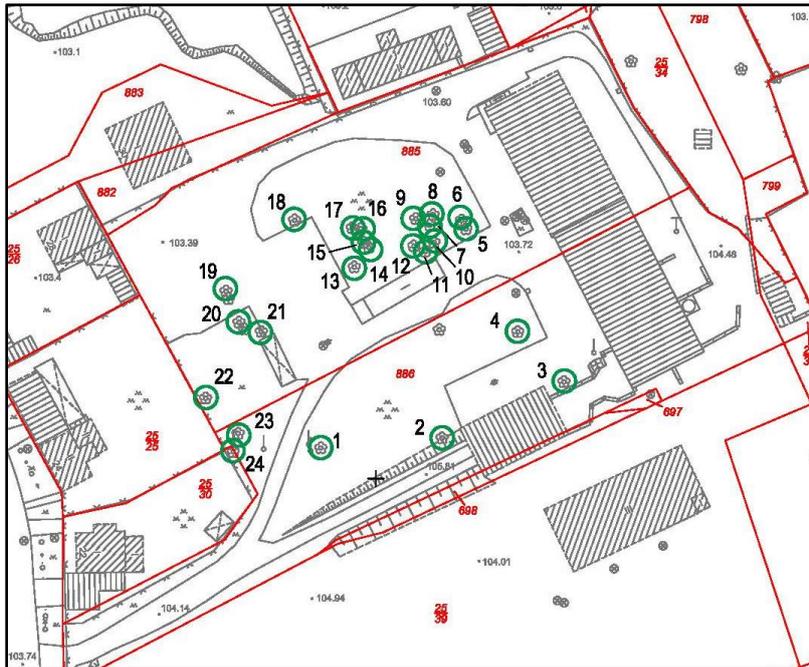
Mit Nutzungsaufgabe des Betonwerkes ist die Fläche brachgefallen. Die Flächen sind größtenteils mit Betonplatten versiegelt. Das noch vorhandene Gebäude steht leer und soll erhalten bleiben. Vereinzelt befinden sich im rückwärtigen Bereich im Übergang zur Kleingartenanlage „Heideblick“ Bäume. Weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird das vorhandene Gebäude von Handwerksbetrieben genutzt. Südwestlich des Gebäudes befindet sich eine größere Grünfläche mit Baumgruppen. Diese werden überwiegend von Birken bestimmt, aber auch Spitz-Ahorn und eine Kastanie sind vorkommend.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Baumbestand unterliegt überwiegend dem Schutz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale). Innerhalb des Plangebietes ist folgender geschützter Baumbestand vorhanden:

Tab. 10.1: Baumbestandsliste

Nr.	Name		StU
1	Birke	Betula pendula	94 cm
2	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	125 cm
3	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	125 cm
4	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63 cm
5	Birke	Betula pendula	63 cm
6	Birke	Betula pendula	80 cm
7	Birke	Betula pendula	63 cm
8	Birke	Betula pendula	63 cm
9	Birke	Betula pendula	63 cm
10	Birke	Betula pendula	80 cm
11	Birke	Betula pendula	63 cm
12	Birke	Betula pendula	63 cm
13	Birke	Betula pendula	63 cm
14	Birke	Betula pendula	63 cm
15	Birke	Betula pendula	63 cm
16	Birke	Betula pendula	63 cm
17	Birke	Betula pendula	94 cm
18	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	250 cm
19	Birke	Betula pendula	63 cm
20	Birke	Betula pendula	125 cm
21	Birke	Betula pendula	94 cm
22	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	157 cm
23	Birke	Betula pendula	94 cm
24	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94 cm

Abb. 10.1: Standorte der geschützten Bäume innerhalb der MI-Teilgebiete 1.1 und 1.2

Aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. der Kleingartenanlage und Neuragoczystraße ist die Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund nur gering. Es fehlen im Umfeld weiterführende Strukturen.

- **Artenvielfalt, Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz**

Im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutz konnten lediglich Vorkommen von Fledermäusen (hier: Sommer- oder Zwischenquartiere) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die meisten Fledermausarten sind streng geschützt.

2.1.2 Boden

- **Bodenschutz nach Bundesbodenschutzgesetz**

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

1. natürliche Funktionen

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

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,

- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

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

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

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

- **Altlasten, Bodengutachten**

Für das Plangebiet liegt ein Sanierungsplan vor, der die Baugrundverhältnisse aufzeigt und erforderliche Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans ableitet [21].

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand mehrere Altlastenverdachtsflächen erfasst, die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.

Unter Pkt. 5.5.7 und 7.7.1 der Begründung, Teil A werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

2.1.3 Wasser

- **Vorfluter, Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teich, in dem u. a. Regenwasser aus der Umgebung gesammelt wird.

- **Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Aufgrund des vorhandenen Baugrundes (Rhyolith des Unterrotliegenden) ist eine gezielte Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich.

2.1.4 Luft, Klima

- **Luftverschmutzung**

Vorbelastungen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie durch die gewerblichen Nutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes und des angrenzenden Lebensmittelmarktes im Südwesten vorhanden.

- **Lokalklima**

Nach dem Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Mai 2021) ist bezüglich der Kaltluftsituation / Luftaustausch darauf hinzuweisen, dass im Norden in West-Ost-Richtung eine unbelastete lokale Luftleitbahn verläuft. Ab dem nördlichen Teil der Freifläche ostwärts liegt ein Kaltluftentstehungsgebiet vor, dazu gehört auch die Kleingartenanlage Heideblick. Aus nordwestlicher Richtung erfolgt unbelasteter Kaltluft-

abfluss, wodurch die Kaltluft in den gekennzeichneten Bereichen in die Siedlung eindringt, wozu auch das Plangebiet gehört, welches dem Gewerbe-/Industrieklima zugeordnet ist.

Die an das Plangebiet östlich angrenzenden Kleingärten haben eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Vorbelastungen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie durch die gewerblichen Nutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes und des angrenzenden Lebensmittelmarktes im Südwesten vorhanden.

2.1.5 Landschaft

• Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Gewerbebrache, den angrenzenden Lebensmittelmarkt und dem Industriegebäude im nördlichen Bereich geprägt.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Erholungsflächen zur Verfügung. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet somit nicht auf. Östlich an das Plangebiet grenzt die Kleingartenanlage „Heideblick“ an. Der Haupteingang zur Kleingartenanlage erfolgt über die Zechenhausstraße im Osten.

Im Süden außerhalb des Plangebietes grenzt die verfüllte Tongrube an, die der Sukzession überlassen wurde und auf der mittlerweile ein Ruderalflur entstanden ist.

Für den umgebenden Landschaftsraum wirkt das Plangebiet nicht landschaftsbildwirksam. Es wird an zwei Seiten von Bebauung, im Westen von der Neuragoczystraße und im Osten von der Kleingartenanlage umgeben.

• Naturbezogene Erholung: Wohnumfeld, Naherholung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Vornutzung keine Erholungseignung. Über ein GRÜNES NETZ aus Rad- und Fußwegen, durchgrüneten Straßenräumen, Feld- und Waldwegen sollen gemäß ISEK 2025 aus den Wohnquartieren heraus Naherholungs- und Naturerlebnisräume gut erreichbar und erlebbar gemacht sowie untereinander dichter vernetzt werden. Als Ziel für eine bessere Vernetzung im Teilraum Hallescher Norden und in Richtung Norden außerhalb des Stadtgebietes zur Saale und der Fähre Brachwitz wird die Schaffung eines Fuß- und Radweges in der Neuragoczystraße als Handlungsschwerpunkt benannt.

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

Die im nördlichen Bereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen verursachen Lärm. Es erfolgen der Handel und die Aufarbeitung von Baumaterialien, vorwiegend von Ziegelmauerwerksteinen und Holz.

Die Anlieferung des südlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Lebensmittelmarktes erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Der überwiegende Planungsbereich ist gemäß Schallimmissionsplan im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) durch Schalleinträge von höchstens bis zu 55 dB(A)/tags nur gering belastet. Die Flächen unmittelbar östlich der Neuragoczystraße weisen aufgrund der Verkehrsbelastungen Schalleinträge bis zu 55 dB (A) nachts auf.

Insofern ist von einer Vorbelastung auszugehen.

2.1.6 Mensch

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

Das Plangebiet grenzt an die Neuragoczystraße, von der Lärmemissionen ausgehen. Es besteht eine Vorbelastung im Hinblick auf die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlichen Bereich verursachen Lärm. Die Anlieferung des südlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Lebensmittelmarktes erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die Auswirkungen auf die Umgebung zu betrachten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

- **Bevölkerung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dölau, der durch ein Nebeneinander von Wohnen (überwiegend in Ein- bis Zweifamilienhäusern) und kleinteiligem Gewerbe sowie Erholungsflächen (Heide) geprägt wird.

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

Die Vorstellung im Jour-Fixe Familienverträglichkeit der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 19. März 2018. Das Vorhaben wurde grundsätzlich positiv bewertet. Die Spielplatzversorgung ist sicherzustellen. Durch die Erweiterung des Spielplatzes am Gustav-Schmidt-Platz um eine Nettospielfläche von 300 m² (zuzüglich Gehölzflächen u. ä.) und mit Spielangeboten für die Altersklasse 0-12 kann der Spielplatzbedarf abgedeckt werden.

Die Herstellung und Übernahme der Kosten der erforderlichen Erweiterung des Spielplatzes sind vertraglich zwischen den Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen und der Stadt Halle (Saale) zu regeln. Grundsätzlich sind die Kosten von den Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen zu übernehmen.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Es sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

- **Besondere Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nördlichen Bereich ein markantes Industriegebäude, das erhalten werden soll. Innerhalb des ehemaligen Mischwerkes liegen die Flächen bis auf ein noch bestehendes Gebäude brach.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogel-schutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Mit der Planaufstellung werden keine Schutz- und Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten berührt. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einer Teilfläche in ca. 600 m Entfernung das FFH-Gebiet „Porphyrkuppenlandschaft nordwestlich Halle“

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

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

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

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Dörlau entlang der Neuragoczystraße und ist im Norden und Süden von Bebauung umgeben.

Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist daher nur eingeschränkt möglich.

Mit der Überplanung werden keine schützenswerten Biotope beeinträchtigt.

Der Baumbestand unterliegt teilweise dem Schutz nach Baumschutzsatzung

In West-Ost-Richtung verläuft eine unbelastete lokale Luftleitbahn, östlich liegt ein Kaltluftentstehungsgebiet vor, dazu gehört auch die Kleingartenanlage Heideblick. Aus nordwestlicher Richtung erfolgt unbelasteter Kaltluftabfluss, wodurch die Kaltluft in den gekennzeichneten Bereichen in die Siedlung eindringt, wozu auch das Plangebiet gehört, welches durch die starke Vorbelastung durch Überbauung und Versiegelung dem Gewerbe-/ Industrieklima zugeordnet ist.

Vorbelastungen des Standortes gehen von der Neuragoczystraße und den gewerblichen Nutzungen innerhalb und an das Plangebiet angrenzend aus.

Es sind Beeinträchtigungen durch Lärm zu verzeichnen, da die Orientierungswerte für Wohnen nachts überschritten werden.

Das Plangebiet weist keine Erholungseignung auf. Es befinden sich im Plangebiet keine Bau- oder archäologischen Kulturdenkmale.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Grünordnungskonzept

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

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

2.2.2 Ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter

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

Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt

Schaffung vielfältiger Grünstrukturen innerhalb der Hausgärten, Ausschluss von Schottergärten

Boden

Minimierung der Flächenversiegelung

Wasser

Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze

Luft, Klima

Begrenzung der Versiegelung

vorwiegend lockere Bebauung

Durchgrünung Baugebiet durch gärtnerische Gestaltung, Baumpflanzungen, Dachbegrünung

Landschaft

Begrünung Lärmschutzwall, Durchgrünung Wohngebiet

Mensch

Gestaltung eines gesunden Wohnumfeldes

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind nicht vorhanden

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

aufgrund der Entfernung keine Betroffenheit

2.2.3 Planungsprognose

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine nahezu vollständig überformte Fläche für eine Nachnutzung vorbereitet. Das Plangebiet war intensiv bebaut bzw. versiegelt.

Der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes setzt einen umfangreichen Rückbau baulicher Anlagen und weiterer Versiegelungen voraus. Zudem ist auf der Grundlage eines Sanierungsplans eine Altlasten- und Bodensanierung durchzuführen (*vgl. auch Pkt. 2.3.1 der Begründung, Teil B*). Für das WA-TG wird sich auf der Grundlage der festgesetzten GRZ (0,4) auch der Versiegelungsgrad verringern. Somit sind mit dem Vorhaben insgesamt positive Wirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Eine Nutzung natürlicher Ressourcen ist nicht zu ermitteln. Mit der vorangegangenen Nutzung ist bereits eine vollständige Überprägung der natürlichen Ressourcen erfolgt.

Für das Plangebiet ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, der von der Neuragoczystraße ausgeht, zu verzeichnen. Diese würde zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität im westlichen Bereich des WA-TG 5 sowie im MI-TG 1.3 führen.

Hinsichtlich der lokalklimatischen Situation ist durch die Sanierung der bisherigen, weitgehend vollversiegelten, Brachfläche von einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation sowie einer besseren Durchlüftung bzw. Kaltluftversorgung auszugehen.

Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 1 Ziffer 2 lit. b) BauGB keine Auswirkungen mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden. Auch aus der Kumulation bzw. aus Wechselwirkungen sind keine Beeinträchtigungen zu ermitteln. Auch in Bezug auf den Klimawandel bzw. europäische Schutzgebiete ergeben sich keine Auswirkungen.

2.3 Umweltbezogene Maßnahmen

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

2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

• Begründung der Festsetzungen zu Natur und Landschaft

Das Zielkonzept für die Naturgüter und die Landschaft (vgl. hierzu Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 im Teil B – Umweltbelange der Begründung) berücksichtigend, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen einschließlich deren Begründung sind Pkt. 7.2 und 7.4 der Begründung, Teil A zu entnehmen. Neben Begrenzung der Versiegelung, Ausschluss von Schottergärten und versickerungsfähigen Belägen gibt es noch weitere diesbezügliche Festsetzungen wie gärtnerische Gestaltung, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, Bepflanzung Lärmschutzwall, Erhalt von Bäumen, Beschränkung von Nebenanlagen auf überbaubare Grundstücksflächen, die zumindest kurz genannt werden sollten.

Eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung erfolgt demnach durch die differenzierte Festsetzung einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 für die Bauflächen.

Auch der Ausschluss von Schottergärten dient der Umsetzung dieses Zieles.

Für die Stellplätze werden versickerungsfähige Befestigungen festgesetzt, um anfallendes Niederschlagswasser anteilig zu versickern.

2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen

• Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ergibt sich die Notwendigkeit, Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Da in den Nachtzeiten die Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes überschritten werden, erfolgen Festsetzungen für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die Neuragoczystraße sollen die Grundrisse von Wohnhäusern entlang der Neuragoczystraße vorzugsweise so angelegt werden, dass vor allem die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Passiver Schallschutz kann hier vor allem durch entsprechende bauliche Umfassungsbauteile (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet werden.

Da innerhalb der festgesetzten MI-TG1.1 bis 1.3 auch ca. 50 % Wohnnutzungen zulässig werden, sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden bzw. der Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Durch die Geräuschimmissionen des angrenzenden Einkaufsmarktes ergeben sich Einwirkungen auf das Plangebiet und die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb der angrenzenden WA-Teilgebiete. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes ist die Errichtung eines 4,0 m hohen Lärmschutzwalles im südwestlichen Plangebiet festgesetzt.

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

Aufgrund bestehender Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ist bei der Beräumung und Freimachung dieser Flächen innerhalb des Plangebietes mit dem Anfall von gefährlichen Abfällen im Sinne des § 3 Abs. 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu rechnen, die in der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis aufgeführt sind. Um eine bestmögliche Verwertung bzw. ordnungsgemäße Beseitigung der Aushubmaterialien und Abbruchabfälle zu gewährleisten sind die einzelnen Abfallarten zu separieren, nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und gemäß LAGA M20 analytisch zu bewerten. Für die Bewertung und Entsorgung des Bodens ist der zum Bebauungsplan zugehörige Sanierungsdetailplan zu beachten.

Des Weiteren erfolgt innerhalb der WA-Teilgebiete und des MI-Teilgebietes 1.3 ein Bodenauftrag von mindestens 0,6 m. Dieser muss den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung entsprechen, um die zukünftigen sensiblen Nutzungen zu gewährleisten.

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

Mit dem Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet vorbereitet. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen. Die Nutzung erneuerbaren Energien innerhalb des Plangebietes ist möglich, vgl. hierzu auch Pkt. 10.4. der Begründung, Teil A.

- **Begründung der umweltbezogenen Festsetzungen**

Auf eine Wiedergabe der Begründung zur Schallschutzfestsetzung wird verzichtet. Die Herleitung und Begründung dieser Festsetzung (TF 11.1 bis 11.3) ist Pkt. 7.6 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Quellenverzeichnis

- [1] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktions-bewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [2] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [4] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [5] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan von 1997 und 1. Teilfortschreibung, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0 und RANA-Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, März 2013
- [6] www.leipzig-halle-airport.de, Das Schallschutzprogramm, 2009
- [7] Stadt Halle (Saale): Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), 6. Juli 2019
- [8] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Mai 2011
- [9] Stadt Halle (Saale), Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Leipzig, 27.05.2020

- [10] Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017
- [11,12] Stadt Halle (Saale): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale) 27.02.2013 und Fortschreibung 2018, Oktober 2019
- [13] Stadt Halle (Saale), Energie- und Klimapolitisches Leitbild, beschlossen am 15. Dezember 2015
- [14] Stadt Halle (Saale), Kleingartenkonzeption, 1. Fortschreibung FB Städtebau und Bauordnung, 27.10.2021
- [15.1] Kurz und Fischer, Gutachten 0837-02, 02.04.2019 und Ergänzende Stellungnahme 0837-03a, 19. März 2021 zum Gutachten 0837-02, 02.04.2019
- [15.2] Kurz und Fischer, Ergänzende Stellungnahme 0837-03a, 19. März 2021 zum Gutachten 0837-02, 02.04.2019
- [16] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [17] Sakosta SKB GmbH, Statusuntersuchung auf Altlasten Neuragoczystraße 20, 9. März 2018
- [18] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006
- [19] Stadt Halle (Saale), 1. Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen in der Fassung vom 28. September 2016
- [20] habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Juni 2019
- [21] Baugrundbüro Klein: Dokumentation der weiterführenden Altlastenerkundung, 25.02.2021;
Sanierungskonzept, 15.06.2020,
Sanierungsdetailplan 18.03.2021,
Fortschreibung des Sanierungsdetailplans, 21.05.2021
- [22] <https://bfr-abwasser.de/html/Regenwasserbewirtschaftung.11.17.html>,
Abrufdatum 31.01.2021
- [23] Stadt Halle (Saale): Wohnbauflächenbedarfsermittlung Halle (Saale) 2020 – 2040, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, 08.07.2021
- [24] Stadt Halle (Saale): Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Mai 2021
- [25] Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ in der Stadt Halle (Saale). ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Oktober 2023