



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06861**  
Datum: 25.04.2024  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.05.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.05.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 215 Tornau, Wohnbebauung Mühlenweg  
              - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 215 „Tornau, Wohnbebauung Mühlenweg“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage *Nr.2* zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,48 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

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

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

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 215 „Tornau, Wohnbebauung Mühlenweg“

## **Aufstellungsbeschluss**

### **1. Planungsanlass und –erfordernis**

#### **1.1 Planungsanlass**

In Tornau soll eine an den Mühlenweg anschließende Fläche am Dorfrand in ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entwickelt werden. Das Gebiet stellt eine der wenigen Potenzialflächen für diese Wohnform im Stadtgebiet dar und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Konversion auf einer ehemaligen Gewerbefläche, diese wurde langjährig durch einen Auto- bzw. Schrotthandel genutzt.

Der vorhandene, generell kleinteilig bebaute Siedlungsbereich soll in Ergänzung zur Umgebungsbebauung maßvoll erweitert werden. Es handelt sich beim Plangebiet um eine für die Wohnnutzung geeignete Fläche, deren Erschließungsaufwand verhältnismäßig gering ausfällt.

Die Planung leistet einen Beitrag zur Realisierung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Halle (Saale). So stellen die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote wesentliche Handlungsschwerpunkte dar, die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Im Stadtgebiet besteht ein hoher Bedarf an Bauflächen für Wohneigentum, einer Abwanderung von Familien in die umliegenden Gemeinden kann durch die Ausweisung von neuem Bauland begegnet werden. 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 2025 S. 38, 116). Zudem ist zu erwarten, dass ein Großteil des bereits mit Bebauungsplänen unteretzten Wohnbauflächenpotenzials in naher Zukunft ausgeschöpft sein wird. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans ist das Gebiet als eine wichtige Potenzialfläche für den Wohnbau aufgenommen.

Mit der Planung kann eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt werden, um dem Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment zu begegnen.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Die mit Altlasten belastete Fläche liegt seit Aufgabe der Gewerbenutzung brach und verwahrlost zunehmend, dies hat einen stark negativen Einfluss auf Ortsbild und -Struktur. In der günstig zu erschließenden und attraktiven Lage zwischen der Bebauung des Ortsteils Tornau und dem offenen Landschaftsraum stellt dies eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar. Die Planung des Grundeigentümers zur Konversion in ein Wohngebiet bietet hier die Möglichkeit, dieser Situation zu begegnen und gleichzeitig durch Arrondierung des Ortsteils dringend benötigten Wohnraum im Einfamilienhaus-Segment zu ermöglichen. Es handelt sich beim Plangebiet um eine für die Wohnnutzung geeignete Fläche, bei der die Neuversiegelung von Boden aufgrund der Konversion gering ausfällt.

Die Fläche ist, da sie außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine bauliche Prägung durch den vorangegangenen Gewerbebetrieb besteht nicht mehr. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die geplante bauliche Nutzung des Bereichs sind daher nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen. Insbesondere die innere Erschließung, die Entwässerung und der Lärmimmissionsschutz sind mittels Bauleitplanung sicherzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche westlich des Mühlenwegs als Wohnbaufläche, östlich davon als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten dargestellt. Die Wohnbauflächen sind mit einer Markierung „Lärmschutzmaßnahmen notwendig“ umrissen. Die Darstellungen entsprechen den Planungszielen des Bebauungsplans, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

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

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

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Nordosten des Stadtgebiets von Halle (Saale), am südlichen Rand des Ortsteils Tornau, im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten offenen Landschaftsraum. Es hat eine Größe von 2,48 Hektar. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Straße Mühlenweg begrenzt, ein Teilbereich auf dem gegenüberliegenden Gartengrundstück reicht darüber hinaus bis zur Böschung am östlichen Ortsrand. Am äußersten südöstlichen Ende des Gebietes wird es durch das Gartengrundstück eines einzelnen Wohngebäudes am Ende des Mühlenweges begrenzt. Im Süden endet es hinter dem Graben aus Tornau an einer Ackerfläche. Im Westen wird es ebenfalls durch eine kleine Ackerfläche begrenzt, im nördlichen Teil durch die Gärten der Wohnbebauung am Rosenwinkel.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Tornau. Die Fläche umfasst die Flurstücke 69, 74, 76/1, 77, 78, 79 sowie Teile der Flurstücke 63, 82/1, 87, 220 und 250 der Gemarkung Tornau sowie des Flurstücks 325 der Gemarkung Mötzlich, Flur 3. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Grenze des Flurstücks 63 und endet im Flurstück 82/1 hinter dem Kreuzungsbereich Maschwitzter Straße Ecke Mühlenweg. Im Osten folgt der Geltungsbereich der Grenze des Flurstücks 82/1 bzw. des Flurstück 87. Südlich davon springt der Geltungsbereich über die Straße und folgt parallel zur Grenze des Flurstücks 79. Im Süden verläuft die Grenze parallel zum Graben aus Tornau bzw. zu den südlichen Grenzen der Flurstücke 74, 76/1, 77, 78 und 79. Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang der Grenze des Flurstücks 74, mit Ausnahme der Flurstücke 69 und 220, welche bis zum Rosenwinkel reichen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an einen geschlossenen Ortsteil. Die Flächen des ehemaligen Schrotthandels liegen seit einigen Jahren brach. Es handelt sich um eine eingezäunte, teilweise mit Betonplatten versiegelte und größtenteils überwucherte Fläche ohne größeren Baumbestand, aber zahlreichem Gras- und Strauchbewuchs.

Bis 2016 war das Grundstück durch drei große Gewerbehallen sowie kleinere Nebenanlagen bebaut, die Freiflächen wurden überwiegend als Abstellplatz für schrottreife PKWs genutzt. Aufgrund dieser vorherigen Gewerbenutzung besteht der Verdacht auf Altlasten. Die Flächen sollen durch den Eigentümer entwickelt werden.

Der angrenzende Mühlenweg, eine unbefestigte Straße, wird auf der gegenüberliegenden Seite von baumbestandenen und teilweise eingefriedeten Gartengrundstücken gesäumt. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des letzten Grundstücks auf der Ostseite des Mühlenwegs, welches momentan eine baumbestandene verwilderte Fläche ist. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Mühlenweg endet südlich an einem einzelnen Wohngrundstück und kurz hinter dem Graben aus Tornau, der das Plangebiet von Westen nach Osten durchzieht. Dahinter schließen sich Ackerflächen an.

Am westlichen Ende des ehemaligen Schrotthandels beginnen hinter einer Baumreihe die großen Gärten der Wohnbebauung am Rosenwinkel. Der südwestliche Teil des Plangebietes grenzt an eine als Acker genutzte Fläche. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Über den Mühlenweg und die anschließende Maschwitzter Straße ist der historische Dorfkern von Tornau nur etwa 200m vom Plangebiet entfernt, die nächste Bushaltestelle „Tornau“ ist etwa 350m entfernt. Die vierspurige Autobahn A14 ist im Osten vom Plangebiet nur etwa 550m Luftlinie entfernt. Die Vorbelastungen hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm von der A 14 werden in einer Lärmprognose untersucht. Die vorhandenen Lärmkarten zeigen für den Verkehrslärm nur eine Belastung am Nordrand des Plangebietes.

### **3. Planungskonzept**

#### **3.1 Städtebau/Nutzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht, entsprechend dem dörflichen Charakter von Tornau, eine moderat aufgelockerte und durchgrünte Einzelhausbebauung vor und schreibt im Grundsatz die durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnbebauung in der weiteren und näheren Umgebung fort. Entlang des Mühlenwegs sollen Reihenhäuser möglich sein, der überwiegende Teil der Baugrundstücke soll Einfamilien- oder Doppelhäusern vorbehalten bleiben. Es sind verschiedene Grundstücksgrößen geplant, die unterschiedlichen Wohn- und Lebensbedürfnissen Rechnung tragen sollen. Insgesamt können bis zu ca. 35 Bauplätze für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Die Geschossigkeit soll mit maximal zwei Vollgeschossen an die angrenzende Bebauung anknüpfen. Die bauliche Dichte soll sich an den Orientierungswerten des Allgemeinen Wohngebietes in der Baunutzungsverordnung (BauN-VO § 17) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 anlehnen. So kann eine durchgrünte offene Bebauung mit einer maßvollen Dichte, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, gewährleistet werden.

Das Entwicklungskonzept sieht eine bauträgerfreie Veräußerung der Baugrundstücke an die Endnutzenden vor. Es handelt sich um eine Angebotsplanung.

Zur Abdeckung des voraussichtlichen Spielplatzbedarfs sowie um das bestehende Defizit im Ortsteil Tornau zu decken, soll innerhalb des Plangebietes, auf dem städtischen Flurstück östlich des Mühlenwegs, ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden. Eine Beteiligung des Investors an den Herstellungskosten wird angestrebt.

#### **3.2 Innere und äußere Erschließung, Verkehr**

Das Wohngebiet wird über die geplante ringförmige private Erschließungsstraße an den Mühlenweg und im weiteren Verlauf der Brachstedter Straße und der Maschwitzter Straße an

das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 5,50 m für den Begegnungsfall LKW / PKW geplant. Mit dem Konzept sind keine Wendeanlagen für Müllfahrzeuge und Feuerwehr notwendig. Ein baulicher Ausbau des Mühlenwegs ist notwendig. Der private Stellplatzbedarf kann auf den privaten Grundstücken gedeckt werden.

Für Fußgängerinnen und Fußgänger soll das Gebiet zusätzlich über einen befestigten Weg zum Rosenwinkel an den Ortskern angebunden werden.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Die Buslinie 25 verbindet im 30 - Minuten-takt Tornau über die Frohe Zukunft mit der Innenstadt. Die Fahrzeit in das Stadtzentrum beträgt dabei ca. 45 Minuten. Mit dem Fahrrad ist das Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar, die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1 in 10 Minuten. In Halle – Trotha ist der Zustieg zu dem S-Bahnnetz des MDV möglich. Park & Ride Parkplätze sind an der Endhaltestelle der Straßenbahn in Halle Trotha vorhanden.

### **3.3. Technische Erschließung**

Die notwendigen Medien für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können über den Mühlenweg erschlossen werden. Auf Grundlage eines energetischen Quartierskonzeptes sollen Potenziale der nachhaltigen Energieversorgung und deren Festsetzung im Bebauungsplan geprüft werden.

Besondere Berücksichtigung gilt dem möglichst dezentralen Regenwasser- und Grundwassermanagement, da der anstehende Boden nur bedingt versickerungsfähig ist. So kann die Festsetzung von intensiv begrünten Flach- oder flach geneigten Dächern zu einem langsameren Abfluss des Niederschlagswassers beitragen. Gleiches gilt für die Dächer von Carports und Garagen. Die Grundstücksgrößen sollten so gewählt werden, dass für den Fall, dass eine Versickerung örtlich nicht möglich ist, das Regenwasser über Retentionsflächen auf dem Grundstück verdunstet werden kann. Zisternen könnten zusätzlich Regenwasser zwischenspeichern.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll gesammelt und in Rigolen unter den Verkehrsflächen versickert werden. Alternativ kann an der südlichen Grenze eine naturnahe Retentionsfläche angelegt werden. Ein positiver Nebeneffekt dieser Bauweise ist, dass die geplanten Gründächer und Retentionsflächen eine Aufheizung des Plangebietes im Sommer wirksam verringert und so auch zu einem gesunden Mikroklima beiträgt.

### **3.4 Umweltbelange und Klima**

Durch die ehemals gewerbliche Nutzung als Schrotthandel besteht im gesamten Bereich der Verdacht auf Altlasten. Auf Grundlage einer 2020 durchgeführten Bodenuntersuchung können flächenhafte, signifikante Belastungen durch organische Schadstoffe, Metalle /Schwermetalle im betrachteten Untersuchungsbereich nicht nachgewiesen werden. Für die geplante Folgenutzung als Wohngebiet liegen somit keine weiterführenden Verdachtsmomente vor.

Da große Teile des Areals lange brachlagen, wird eine Artenschutzuntersuchung und eine Biotopkartierung vorgenommen. Zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der planungsrechtlichen Sicherstellung einer aufgelockerten und durchgrünten Einfamilienhausbebauung lässt, unter Berücksichtigung der Hinweise des Fachbeitrags Klima, nur geringfügige nachteiligen Auswirkungen auf den Um-

weltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimafunktionskarte des „Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle“ herrscht im Plangebiet ein Freiland- bzw. im bebauten Teil ein Vorstadtklima vor. Die Klimafunktion des Gebietes ist dabei nur gering bzw. nicht nennenswert empfindlich gegenüber maßvollen Eingriffen wie Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung im angestrebten Maß. Hierbei handelt es sich um eine erste Grobeinschätzung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Belange des Schutzgutes Klima im Umweltbericht vertiefend betrachtet. Durch Berücksichtigung eines nachhaltigen Regenwassermanagements im Sinne einer „Schwammstadt“ können zudem positive Nebeneffekte erzeugt werden, da die geplanten Gründächer und Retentionsflächen eine Aufheizung des Plangebietes im Sommer wirksam verringert und so auch zu einem gesunden lokalen Mikroklima beiträgt.

#### **4. Planungsziele und – zwecke**

##### **Allgemeine und städtebauliche Ziele**

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland in nachgefragter Lage
- vorhandener Siedlungsbereich maßvoll fortentwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), um bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu ermöglichen, mit dem Ziel der Abwanderung ins Umland zu begegnen und einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu leisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern, orientiert an Umgebungsbebauung, um künftige Bebauung städtebaulich dem Siedlungsbereich anzubinden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Erhalt des dörflichen Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO,
- Absicherung ausreichender Spielflächen im Stadtteil, um den Wohnbedürfnissen i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 u. Nr. 14 BauGB insbesondere von Familien zu entsprechen,
- Abdeckung des Spielplatzbedarfs innerhalb des Plangebietes auf dem städtischen Flurstück

##### **Verkehrerschließung und medientechnische Erschließung**

- verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an den Mühlenweg sowie dessen Ausbau als normgerechte öffentliche Mischverkehrsfläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Sicherung der inneren Erschließung der Einzelhäuser durch eine private Mischverkehrsflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Fuß- und Radwegeanbindung an den Rosenwinkel (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Berücksichtigung von Flächen für Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum
- ausgehend von den vorhandenen Leitungen im Mühlenweg, Anbindung an leitungsgebundene Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)
- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, um vorrangig die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken und den Verkehrsflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Berücksichtigung eines nachhaltigen Regenwasserabflussmanagements (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

##### **Umweltbelange, Klimaschutz und Grünplanung**

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB); daher ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose notwendig
- Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet unterbringen, damit Beeinträchtigungen von Schutzgütern bzw. Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) unmittelbar vor Ort Rechnung getragen wird,
- Auseinandersetzung mit den verschiedenen Aspekten des Klimaschutzes, einschließlich Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung an den Klimawandel, wie Dach- und Fassadenbegrünungen und Retentionsräumen zur Verdunstung (§ 1a Abs. 5 BauGB),
- Erhalt der Bestandsbäume, insbesondere an der westlichen und an der östlichen Planungsgrenze,
- Integration des geplanten Spielplatzes in den Baumbestand auf dem Grundstück,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um Auswirkungen baulicher Maßnahmen auf Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu minimieren und Beeinträchtigung speziell von Fläche und Boden zu kompensieren,
- Ortsrandeingrünung mit Eingrünung, Pflege und Erhalt des südlichen Grabens des Plangebietes sichern

## 5. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird im **Vollverfahren** durchgeführt, da die Fläche nicht mehr Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB ist und somit weder die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB noch für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. Eine zweimalige Offenlage ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden gemäß § 4 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## 6. Übergeordnete Planungen

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010)

Der engere Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle (Saale) zählt laut LEP zu den Verdichtungsräumen im Land Sachsen-Anhalt (Ziel 9). Dieser ist als herausragender Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum zu stärken und zu einem leistungsfähigen Standortraum, der im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen kann, weiter zu entwickeln (Ziel 10). Die Stadt Halle (Saale) wird im LEP zugleich als Oberzentrum festgelegt. Der LEP bestimmt weiter, dass die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln sind (Ziel 28). Dem wird durch die Planung entsprochen.

Die Stadt Halle (Saale) ist im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) Teil der Planungsregion Halle. Ziele und Grundsätze zur gesamtträumlichen Entwicklung dieses Ordnungsraums sind dabei dem Regionalen Entwicklungsplan zu entnehmen.

### Regionalen Entwicklungsplan für die Region Halle (REP)

Auch im REP besteht das Ziel, eine gesunde, Flächen sparende, räumliche Struktur durch

eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten (1.3-1 Z.). Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (1.3-3. Z.).

Die Planung trägt diesem Grundsatz durch Konversion einer brachgefallenen Gewerbefläche Rechnung. Vorliegend würde zwar eine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden, hauptsächlich jedoch eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Es soll lediglich eine maßvolle Abrundung des Siedlungsbereichs ermöglicht werden. Das potenzielle Wohngebiet schließt dabei an die bereits existierende Bebauung an. Die Entwicklung ist in ihrem Umfang und auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbauflächenentwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)

Das ISEK Halle (Saale) stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Darin heißt es im Fachbeitrag Wohnen, dass die „(...) eher niedrige wohnungsentwicklungsorientierte Neubautätigkeit durch eine offensivere, nachfrageorientierte Flächenangebotsstrategie angehoben werden soll, um Abwanderung zu verhindern“ (ISEK 2025 2017, S. 115).

Der „Teilraum Hallescher Norden“ ist als Handlungsschwerpunkt u.a. für die „Wohnbauflächenentwicklung“ benannt. Im ISEK wurde festgehalten, dass die hier in Rede stehende potenzielle Wohnbaufläche in ihrer Eignung noch einmal geprüft werden sollte, wie sich auch aus der thematischen Karte u.a. zum Thema Wohnen (ISEK Kartenband, Karte II-2) ablesen lässt. Dort ist das Plangebiet als Wohnbaupotenzial, allerdings mit geringer Eignung, dargestellt. Die Prüfung erfolgte im Jahr 2019 im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der Wohnbauflächenpotenziale nach städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kriterien. Dabei wurde die Eignung der Fläche für die Entwicklung von Wohnbauland festgestellt.

Im Handlungsschwerpunkt „Stärkung historischer Ortslagen“ ist auch im Hinblick auf Tornau als Ziel angegeben, bei neuen Wohnstandorten im Rahmen der Bauleitplanung ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild sicherzustellen (ISEK 2025 2017, S. 224). Zudem wird auch für Tornau die Schaffung eines Spielplatzes als Ziel formuliert (ebd. S. 227). Die Planung einer potenziellen Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser in Tornau steht somit im Einklang mit der allgemeinen Zielsetzung der Stadt und widerspricht auch nicht den Aussagen des Teilraumkonzeptes.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen zur Landschaftsgliederung: In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilraum „Hallesches Ackerland“ (LRP 1997). Dort wird als Ziel formuliert, dass Siedlungen zur Abschirmung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlich genutzten Umland und zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholung durch Ortsrandbegrünung in die Landschaft einzubinden sind.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert unter Punkt 8.2 Hinweise für die Bauleitplanung. Darin heißt es, dass eine Siedlungsentwicklung im Innenbereich notwendig ist. Nur wo keine oder keine geeigneten Flächen bei entsprechend vorhandenem Bedarf angeboten werden können, soll eine Realisierung der Vorhaben im Außenbereich erfolgen (LRP 1997 S.278).

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale), rechtskräftig seit dem 10.09.1998, stellt das Plangebiet als eine Wohnbaufläche dar, sowie als Gebiet, für welches Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Teile im Osten sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten/Grabeland dargestellt. Auch im aktuell in Aufstellung befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit vollständig aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

### Klimaschutzkonzept

Das Konzept der Stadt Halle (Saale) empfiehlt generell die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Vielmehr soll eine Nachverdichtung erfolgen, die klimafunktionale Gegebenheiten berücksichtigt. Dazu gehören die Vermeidung von Verkehrsströmen, gebäudebezogene Maßnahmen, die Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeversorgung und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Maßnahmen dazu sind die Reduzierung der Versiegelung, aktives Niederschlagswassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung und klimagerechte Freiflächengestaltung. Durch Wiedernutzbarmachung einer Konversionsfläche finden die Belange des Klimaschutzes in der Planung Berücksichtigung. Zudem handelt es sich um keine Neuversiegelung.

## **7. Familienverträglichkeitsprüfung**

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte am 06.07.2023 im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixe. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Abrundung der Ortslage mit Einfamilienhäusern bestehen aus Sicht der Familienverträglichkeit keine Einwände. Die Versorgung der zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlichen Spielplätzen ist zu beachten.

Da das Gebiet derzeit über keinen Spielplatz verfügt, wird das Defizit in der Versorgung durch das neue Wohngebiet erhöht. Eine Beteiligung des Investors an der Finanzierung eines neu zu schaffenden Spielplatzes im Plangebiet ist im Planverfahren zu berücksichtigen.

## **8. Klimawirkung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der planungsrechtlichen Rücknahme von ausgewiesenen Bauflächen lässt nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima erwarten. Die Nachnutzung des teilversiegelten Schrottplatzes mit einem durchgrünten Einfamilienhausgebiet führt zudem zu einer nur geringen Bodenversiegelung. Die Planung hat keinen negativen Einfluss auf das Stadtklima, Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen von gesamtstädtischer Bedeutung werden nicht beeinträchtigt.

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

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

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

## 10. Pro und Contra

### Pro:

- Erweiterung des Angebotes an Flächen für den besonders nachgefragten privaten Eigenheimbau,
- Beitrag zur Verhinderung der Abwanderung von Familien ins Umland und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung,
- Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs, maßvolle Flächeninanspruchnahme,
- Wiedernutzbarmachung einer teilversiegelten Brachfläche,
- Verbesserung des Spielplatzangebotes in einem bisher unterversorgten Ortsteil

### Contra:

- Möglicher Verlust alten Baumbestandes einzelner Bäume im Plangebiet.
- Verlust der Vegetation/Ruderalflur auf ehemaliger Gewerbefläche,
- anvisierte Flächenentwicklung führt voraussichtlich zu geringer Zunahme an Verkehr und Schallimmissionen.
- Vorhandene Lärmbelastung der Autobahn erfordert ggf. Schallschutzmaßnahmen

### Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215  
„Tornau, Wohnbebauung Mühlenweg“