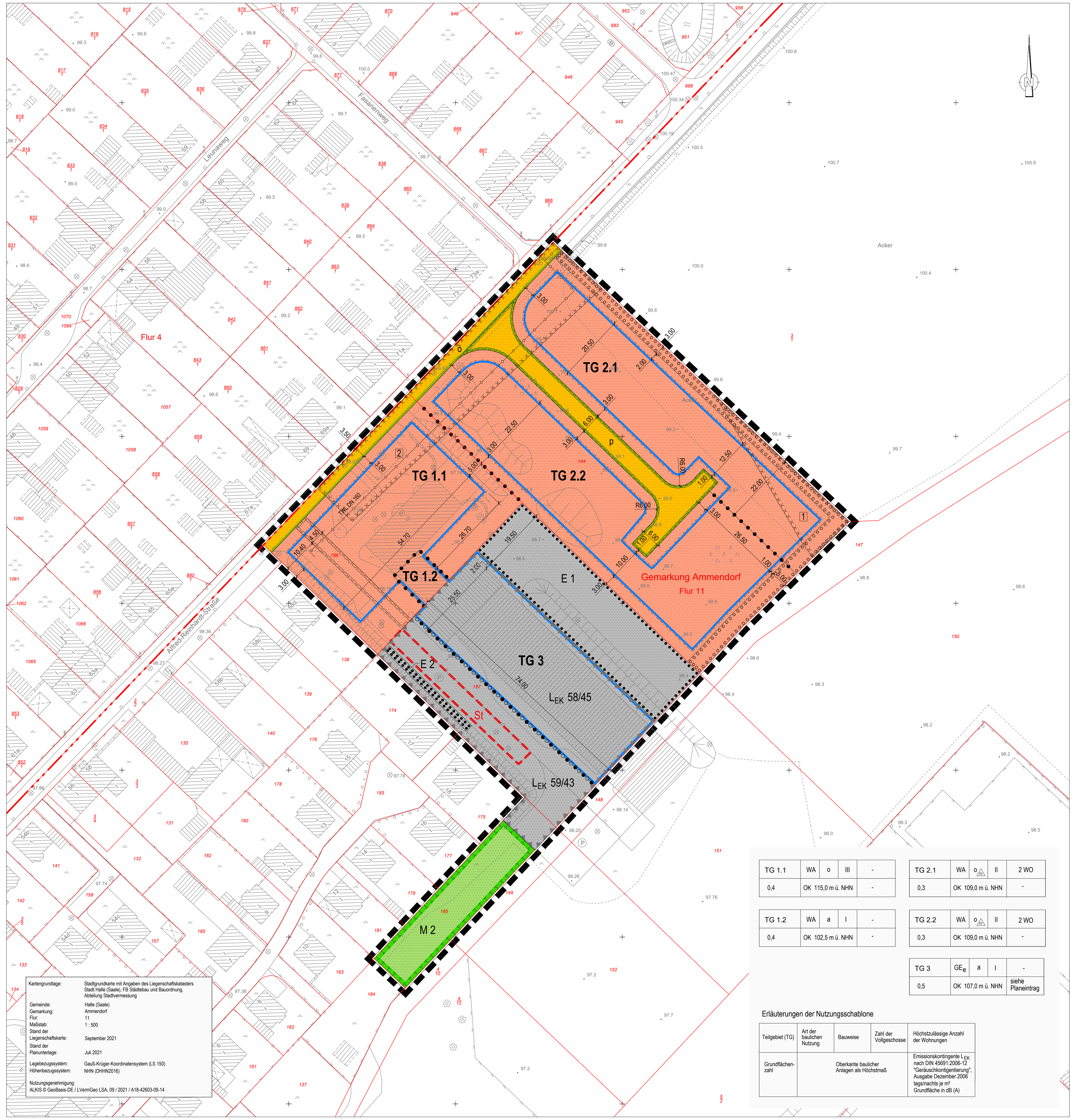
STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 199 "Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



TG 1.1	WA	o	III	-
0,4	OK 115,0 m ü. NHN			-

TG 1.2	WA	a	I	-
0,4	OK 102,5 m ü. NHN			-

TG 2.1	WA	o (ED)	II	2 WO
0,3	OK 109,0 m ü. NHN			-

TG 2.2	WA	o (ED)	II	2 WO
0,3	OK 109,0 m ü. NHN			-

TG 3	GE_e	a	I	-
0,5	OK 107,0 m ü. NHN			siehe Planeintrag

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß			Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontigentierung", Ausgabe Dezember 2006 tags/nachts je m² Grundfläche in dB (A)

Beiplan Ausgleichsfläche M 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA, Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- GE_e, eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl — §§ 16 und 19 BauNVO
- z.B. OK 115,0 m ü. NHN — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) — §§ 16 und 18 BauNVO
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse — §§ 16 und 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- a — abweichende Bauweise — § 22 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:

- ö — öffentlich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- p — privat — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald — § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB

- Flächen für Wald — § 9 Abs.1 Nr.18 lit. b) BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- M 1 / M 2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Anpflanzgebot — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
- E 1 / E 2 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Erhaltungsgebot — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes hier: Fläche für Emissionskontingentierung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Emissionskontingentierung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- z.B. 3.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
- 2 WO — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- R6.00 — Radius = 6.00 m

2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- unterirdische Bestandsleitungen (Trinkwasserleitung DN 160)
- Kampfmittelbelastete Flächen
- 1 — Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherrungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Auskohlungsgrenze — § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB
- 2 — Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherrungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Tiefbaustrecken — § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB

3. Bestandsangaben — DIN 18702

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

- nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 99.99 — Höhenpunkt mit Höhentext
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 10/1 — Flurstücksnummer

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In dem WA-Teilgebiet TG 1.1 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur in Form von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

In den WA-Teilgebieten TG 1.2, 2.1 und 2.2 sind Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig.

1.1.2 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO

1.2.1 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.2.2 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.4 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die folgenden, auf die jeweilige gewerblich nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006, weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschritten werden.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)/m²: siehe Planeintrag

Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente hat nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 zu erfolgen.

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

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung.

2.2 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen bis maximal 0,1 überschritten werden.

2.3 In den WA-Teilgebieten TG 2.1 und 2.2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.

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

3.1 Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 1.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss bis zur rückwärtigen südlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.

3.2 Für das GEe -Teilgebiet TG 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.3 Es finden mit Ausnahme des WA-Teilgbietes TG 1.2 die Vorschriften zu den Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA Anwendung.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 In dem WA-Teilgebiet TG 1.1 sind Garagen, offene und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 In den WA-Teilgebieten TG 2.1 und 2.2 müssen Garagen mindestens 6,0 m von der als Zufahrt genutzten Straße zurückliegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

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

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, oberhalb der Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in allen WA-Teilgebieten nicht zulässig sind.

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

7.1 Den WA-Teilgebieten TG 2.1 und 2.2, auf denen Eingriffe zulässig werden, und den erschließenden privaten Verkehrsflächen, sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

7.1.1 Gemarkung Ammendorf, Flur 10, Flurstück 1531 - Maßnahmefläche M 1
Maßnahmeziel: Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwaldes auf einer Fläche von 3.300 m² zuzüglich entsprechendem Waldsaum auf einer Fläche von 800 m²
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Ahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Mehlbeere, Wildobst und untergeordnet Hainbuche) unter Beachtung forstfachlicher Vorgaben einschließlich eines Waldsaumes aus einer mindestens zweireihigen Strauchpflanzung

Maßnahmeziel: Entwicklung eines reich strukturierten Bauerngartens auf einer Fläche von 2.500 m²
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
Anpflanzung von mindestens 22 gebietsheimischen, starkwüchsigen Obstbäumen und 20 Obstbeerensträuchern.
Der Bauerngarten einschließlich der Obstbäume und Obstbeerensträucher ist dauerhaft zu pflegen.
Die Bäume und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen.

7.1.2 Gemarkung Ammendorf, Flur 11, Flurstück 185 - Maßnahmefläche M 2
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein mesophiles Gebüsch zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen sind Bäume und Sträucher gebietsheimischer Arten (Herkunftsregion 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen.
Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 - 150 cm (Bäume),
verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
Pflanzabstand zwischen den Gehölzen mindestens 1,50 m

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

7.3 Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 2.1 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z. B. Zisterne) zu sammeln und gedrosselt in die zu errichtende Versickerungsanlage in der privaten Straße abzuleiten. Dabei ist die Drosselöffnung der zu errichtenden Regenrückhalteanlage so zu bemessen, dass maximal 0,2 l/s in die Versickerungsanlage abgeleitet werden.

7.4 Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 2.2 ist das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den sonstigen überbaubaren Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser jeweils auf dem eigenen Baugrundstück in einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z. B. Zisterne und/oder Rigole) zurückzuhalten und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse zu versickern.

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

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene 5 ebenerdiger Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind nur standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb dieser Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

8.2 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzgebotes sind Strauchhecken aus ausschließlich standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,50 m,
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm.

8.3 Innerhalb der WA-Teilgebiete TG 2.1 und 2.2 ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laub- oder 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)

8.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind die verbleibenden in den WA-Teilgebieten nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie, mit Steinen bedeckte Flächen wie Schottergärten, Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, und Feuerwehraufstellflächen nicht zulässig.

8.5 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.

8.6 Innerhalb der zum Erhalt gekennzeichneten Fläche E 1 ist der Baum- und Strauchbestand der Sukzession zu überlassen.

8.7 Innerhalb der zum Erhalt gekennzeichneten Fläche E 2 sind abgängige Gehölze gleichartig zu ersetzen.

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

9.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

9.2 Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 1.1 ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 187, Flur 11, Gemarkung Ammendorf zu belasten ist.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 20. April 2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 13 am 29. Mai 2020 erfolgt.

Halle, den ....

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 7. September 2020 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 13. Juli 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 6. September 2022 bis 10. Oktober 2022 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung am Standort Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.oeffentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen sind, am 26. August 2022 im Amtsblatt Nr. 22 bekannt gemacht worden.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. August 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den ....

Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 28. Februar 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur erneuten Veröffentlichung bestimmt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurde in der Zeit vom 9. April 2024 bis 24. April 2024 im Internet gemäß § 3 Absatz 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist, in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen, von jedermann Stellungnahmen per E-Mail oder schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.oeffentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/ viewer_v40/index.html?lang=de im Internet einzusehen sind, am 28. März 2024 im Amtsblatt Nr. 7 bekannt gemacht worden. Zusätzlich ist die öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung am Standort Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) erfolgt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12. März 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den ....

Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den ....

Siegel — Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den ....

Siegel — Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den ……………

Siegel — Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Der Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

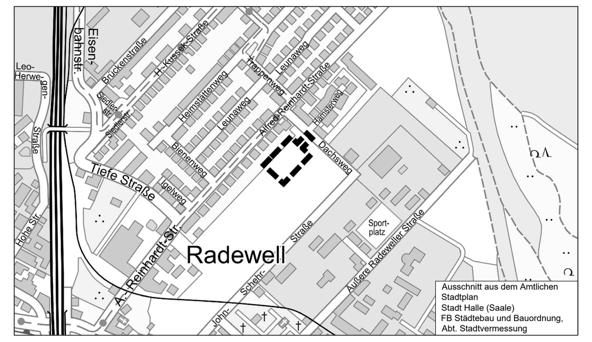
Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Übersichtsplan Ausgleichsfläche - M1



Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom .... der Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

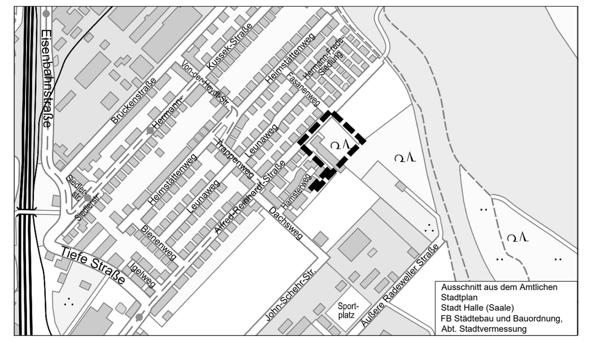
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. auch DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale), im 16. Obergeschoss, im Zimmer 16.08 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

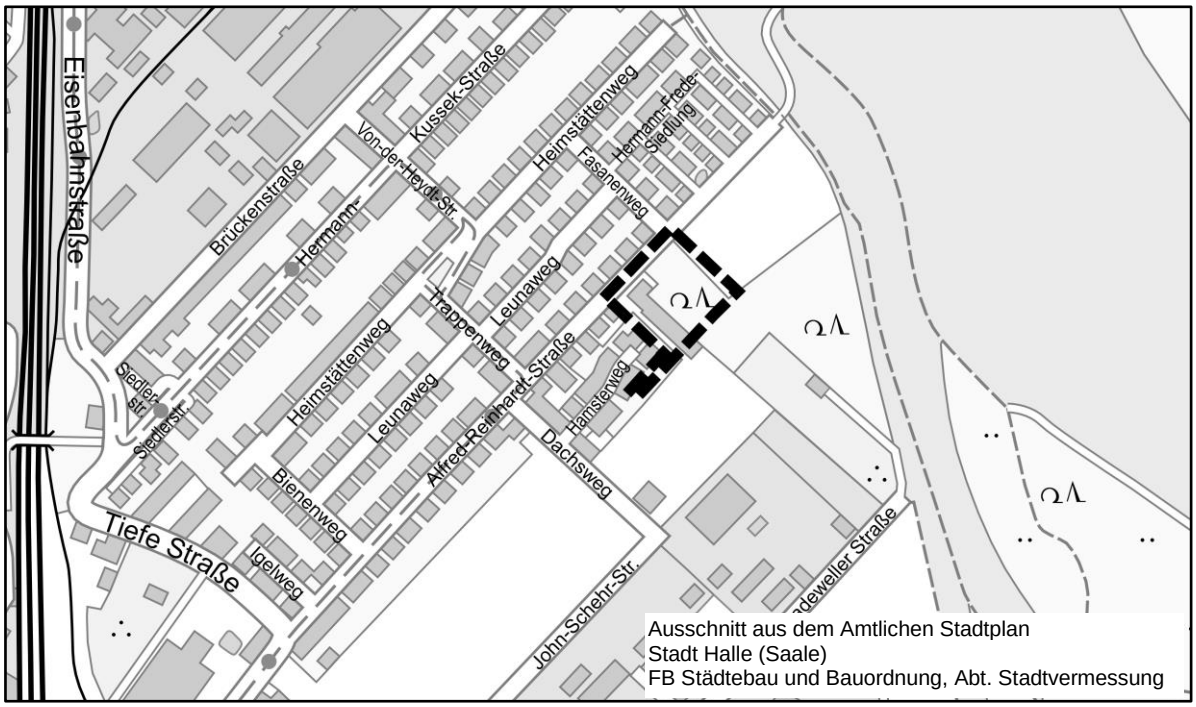
Bebauungsplan Nr. 199

„Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	24.07.2024
Gemarkung	Ammendorf
Flur	11, 10
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) FB Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 199
„Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“

Begründung
-Satzung-

Planungsbüro

StadtLandGrün
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung 24.07.2024

Inhaltsverzeichnis:

Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A 7

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB) 7

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

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet 9

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 10

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen 11

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation 15

4.1 Übergeordnete Planungen 15

4.1.1 Landes- und Regionalplanung 15

4.1.2 Flächennutzungsplanung 17

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136 bis 179 BauGB) 19

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB) 19

4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 21

4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 22

4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 24

4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 24

4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB) 25

4.2.7 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 25

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung 26

5. Städtebauliche Bestandssituation 26

5.1 Eigentumsverhältnisse 26

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur 26

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung 28

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr 28

5.3.2 Fuß- und Radwege 28

5.3.3 Ruhender Verkehr 28

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 28

5.4 Sonstige technische Infrastruktur 29

5.4.1 Trinkwasser 29

5.4.2 Löschwasser 29

5.4.3 Schmutzwasser 29

5.4.4 Niederschlagswasser 29

5.4.5 Energieversorgung 30

5.4.6 Telekommunikation 30

5.4.7 Abfallentsorgung 31

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten 31

5.5.1 Naturräumliche Einordnung 31

5.5.2 Pflanzen 31

5.5.3 Tiere 31

5.5.4 Klima/Luft 32

5.5.5 Wasser 32

5.5.6 Topographie 32

5.5.7 Boden, Altlasten und Bergbau 32

5.5.8 Landschaftsbild/Erholung 35

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten 35
6. Planungskonzept ... 36
6.1 Städtebauliches Zielkonzept 36
6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept 37
6.3 Verkehrskonzept 37
6.3.1 Motorisierter Individualverkehr ... 37
6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ... 38
6.3.3 Fuß- und Radverkehr ... 38
6.3.4 Ruhender Verkehr ... 38
6.4 Planungsalternativen 39
6.4.1 Gesamtstädtisch ... 39
6.4.2 Innerhalb des Plangebietes ... 40
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 41
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) 41
7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen 41
7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) ... 41
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 46
7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB) ... 49
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 50
7.2.5 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO) ... 52
7.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 52
7.2.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) ... 52
7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 53
7.3.1 Äußere Erschließung ... 53
7.3.2 Innere Erschließung ... 53
7.3.3 Geh- und Radwege ... 54
7.3.4 Ruhender Verkehr ... 54
7.3.5 Öffentlicher Personenahverkehr (ÖPNV) ... 54
7.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ... 54
7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB) 55
7.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ... 56
7.4.2 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b) BauGB) ... 56
7.4.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 56
7.4.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB) ... 59
7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB) 63
7.5.1 Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ... 63
7.5.2 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB) ... 63
7.5.3 Energieversorgung ... 65
7.5.4 Telekommunikation ... 66
7.5.5 Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ... 66
7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB) 66
7.6.1 Lärm ... 66
7.6.2 Luft ... 72
7.6.3 Licht ... 72
7.6.4 Gefahrstoffe ... 72

7.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) 72
7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) ... 72
7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) ... 73
7.7.3 Hinweise ... 74
8. Flächenbilanz ... 75
9. Planverwirklichung ... 75
9.1 Städtebaulicher Vertrag 75
9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung 76
9.3 Bodenordnung 76
9.4 Grundbuchliche Sicherung 76
10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB) ... 76
10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB) 76
10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB) 77
10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der 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) 77
10.5 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 78
10.6 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 79
10.7 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) 79
10.8 Belange des städtischen Haushaltes 80
10.9 Sonstige Belange 80
Umweltbericht, Teil B ... 81
1. Einleitung ... 81
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 81
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange 81
1.2.1 Rechtliche Grundlage ... 81
1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung ... 82
1.2.3 Fachplanungen ... 82
2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen ... 83
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 83
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum ... 83
2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 83
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebssphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) 89
2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft ... 89
2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 lit. b BauGB ... 90

2.2.3 Planungsprognose ... 91
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase 93
2.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung ... 94
2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz ... 98
2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz ... 98
2.3.4 Sonstige Maßnahmen ... 98
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 98
2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen 98
3. Zusätzliche Angaben ... 98
3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 98
3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik) ... 98
3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten ... 99
3.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 99
3.2.1 Absicherung der Maßnahmen ... 99
3.2.2 Monitoringkonzept ... 99
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 100
3.4 Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis 100

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 2.1: Ausgleichsfläche M 1 9
Abb. 4.1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Halle (Saale) [3] 18
Abb. 4.2: Änderungsbereich mit zukünftiger Darstellung als Wohnbaufläche [4] (Quelle: Stadt Halle (Saale)) 18
Abb. 4.3: Ausschnitt Teilraumkarte III-4 (Quelle: Stadt Halle (Saale)) 23
Abb. 5.1: Altbergbau 34
Abb. 5.2: Lageplan ehemaliger Tagebau 34
Abb. 7.1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den B-Plan Nr. 199 67
Abb. 7.2: Lage der Immissionspunkte [13], Stand März 2023 68
Abb. 7.3: Ergebnisse der Berechnungen beider Anlagen [13] 69
Abb. 7.4: Lage der Immissionspunkte [13], Stand März 2023 70
Abb. 7.5 Beurteilung der Geräuschsituation [13].... 71

Tabellenverzeichnis:

Tab. 8.1: Flächenbilanz 75
Tab. 2.1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 97

Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

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

Die an die nordöstliche Bebauung angrenzende überwiegend brachliegende Grünfläche entlang der Alfred-Reinhard-Straße am Stadtteilrand von Ammendorf soll als Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Damit soll dazu beigetragen werden, dass der bestehende Bedarf nach weiteren Wohnbaulandangeboten im Einfamilienhaussegment innerhalb der Stadt Halle (Saale) abgedeckt werden kann und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von jungen Familien, berücksichtigt werden.

Südlich angrenzend befindet sich die Alfred-Reinhardt-Straße 60 mit einem Büro- und Wohnhaus innerhalb des Flurstückes 186 der Gemarkung Ammendorf, Flur 11. Das Gebäude ist über einen Zwischenbau mit einem Gewerbehallenbau, der innerhalb des Flurstückes 187 der Gemarkung Ammendorf, Flur 11 liegt, verbunden. Sowohl Teile des Büro- und Wohnhauses als auch der Gewerbehallenbau werden von einem Messebaubetrieb genutzt. Die Erschließung der vorhandenen Gewerbehalle mit dem Grundstück im rückwärtigen Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße Nr. 60 erfolgt über das Flurstück 186.

Die Gewerbehalle innerhalb des Plangebietes sollte zu Beginn der Planaufstellung aufgegeben und zurückgebaut werden. Die Rückbaufläche sollte neu geordnet und ebenfalls zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass die Aufgabe der gewerblichen Nutzung kurzfristig nicht erfolgen kann. Betriebsabläufe und fehlende anderweitige Lagerkapazitäten sowie eine auf dem Dach der Gewerbehalle angebrachte Photovoltaikanlage stehen einer Aufgabe entgegen.

Die Energiegewinnung aus der Photovoltaikanlage soll in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden und dient nicht dem Eigenbedarf, sondern erhöht den Anteil der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass dauerhaft ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen möglich ist. Daher soll der bestehende Gewerbebetrieb hinsichtlich seiner derzeit dort stattfindenden Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Im Bebauungsplan soll durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gewährleistet werden, dass die künftige Lärmentwicklung auf der gewerblich genutzten Fläche ein verträgliches, zumutbares Maß in der Nachbarschaft nicht überschreitet.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Siedlungsbereich mit einer Wohnnutzung zu ergänzen und verträglich einzubinden sowie das vorhandene Büro- und Wohnhaus (Nr. 60) entlang der Alfred-Reinhardt-Straße und die vorhandene Gewerbehalle zu sichern.

Die umgebende Wohnbebauung ist durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Für das neue Wohngebiet sollen auch beide Hausformen zulässig sein.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über ein differenziertes und vielgestaltiges Maßnahmenkonzept gemindert oder kompensiert werden sollen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind dabei möglichst innerhalb des Plangebietes und eingriffsnah umzusetzen.

Da die zum überwiegenden Teil brachliegende und vollständig unbebaute Fläche im Außenbereich und damit außerhalb des bebauten Stadtteils liegt, sind Teile der das Plangebiet umfassenden Flächen nicht dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zuzuordnen. Weiterhin soll die bereits genutzte Gewerbehalle erhalten bleiben, aber in ihrer zukünftigen gewerblichen Nutzung so eingeschränkt werden, dass die umgebende und geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Für das Ziel die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu schaffen, ist es demnach gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorliegenden Planung soll vor allem Baurecht für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden, um damit Wohnraumangebote im Eigenheimsegment innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch die Nutzung einer am Siedlungszusammenhang befindlichen Fläche für die Bereitstellung von Wohnbauland,
- Regelungen für die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere Lärm-, Natur- und Bodenschutz,
- Sicherung der Erschließung, insbesondere der verkehrlichen Anbindung der Bauflächen an die Alfred-Reinhardt-Straße,
- Stärkung des Stadtteils Ammendorf und der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Schaffung von Wohnbaugrundstücken sowie durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 1 BauGB zur Sicherung des vorhandenen Gewerbes.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Dabei sind auch die Umwelt- und Klimaschutzbelange zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB finden in den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung. Es erfolgen Anpflanzgebote zur Eingrünung nach Südosten und als Abschirmung zu den nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes ausführlich betrachtet und bewertet.

Die vorhandene Gewerbehalle wird in ihrer derzeitigen Nutzung mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen erhalten. Eine Erweiterung über den Bestand hinaus und damit eine zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegelter Fläche erfolgen aber nicht.

Bei der Festlegung des zukünftigen Versiegelungsgrades der unbebauten Flächen – der Grundflächenzahl – wird zur Berücksichtigung des Bodenschutzes der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß BauNVO nicht vollständig ausgeschöpft (GRZ 0,3) und die zulässige Überschreitung des Orientierungswertes gemäß BauNVO ausgeschlossen.

Damit keine Immissionskonflikte zwischen den geplanten schützenswerten Nutzungen, der vorhandenen Gewerbehalle und den im Süden angrenzenden Gewerbebetrieben entstehen, wurden die von den vorhandenen Gewerbebetrieben ausgehenden Schallemissionen und die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht sowie erforderliche, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

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

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1, der die das Planerfordernis auslösende Planfläche darstellt, wird in der vorliegenden Begründung als Plangebiet bezeichnet. Der Teilbereich 2 beinhaltet die Ausgleichsfläche M 1.

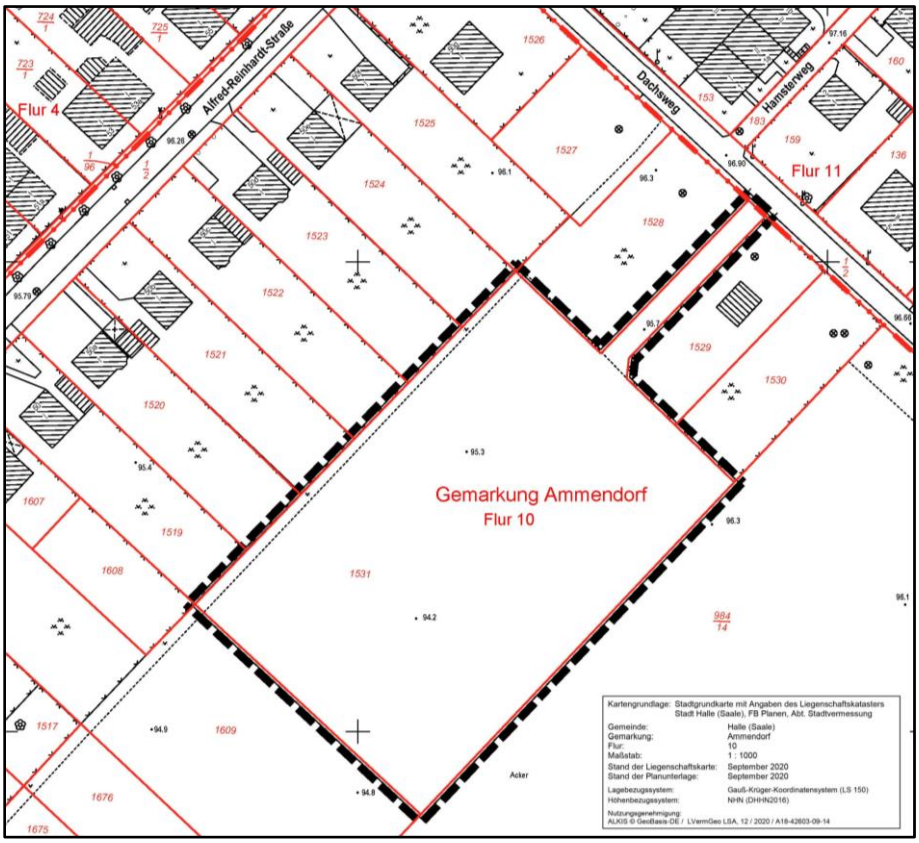
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale), am östlichen Rand des Stadtteils Ammendorf. Es liegt südöstlich der Alfred-Reinhard-Straße. Im Nord- und Südwesten wird die Fläche von Wohnbebauung, im Südosten durch Brachland und im Nordosten durch eine landwirtschaftliche Fläche eingefasst. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km.

Es erstreckt sich entlang der Alfred-Reinhard-Straße über ca. 172 m in nordsüdlicher Ausdehnung bzw. 192 m im südlichen Bereich und hat eine Tiefe von der Alfred-Reinhardt-Straße bis zu ca. 120 m in südöstlicher Richtung.

Der Teilbereich 2 (Ausgleichsfläche M 1) wird durch das Flurstück 1531 der Gemarkung Ammendorf, Flur 10 mit einer Größe von ca. 6.600 m² gebildet, auf dem eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme festgesetzt wird, *vgl. auch Planzeichnung*. Dieser Teilbereich befindet sich ca. 200 m südwestlich des Plangebietes sowie südlich des Dachsweges und der rückwärtigen Bebauung entlang der Alfred-Reinhardt-Straße, *vgl. Abb. 2.1.*

Abb. 2.1: Ausgleichsfläche M 1



2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ammendorf. Es umfasst die Flurstücke 144, 185, 186 und 187 in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf. Alle Flurstücke befinden sich in Privateigentum, auch die Teilfläche des öffentlich gewidmeten Straßenraumes der Alfred-Reinhardt-Straße innerhalb der Flurstücke 144 und 186 in der Flur 11 der Gemarkung Ammendorf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die angrenzende Alfred-Reinhardt-Straße bzw. die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 880/1 in der Flur 4,
- im Nordosten durch eine Ackerfläche bzw. die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3/1 in der Flur 11,
- im Südosten durch mehrheitlich brachliegende Grünflächen bzw. die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 147 (Teil davon), 148, 149 und 4/10 (Teil davon) in der Flur 11,
- im Südwesten durch Wohnbaugrundstücke am Hamsterweg bzw. die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 184, 181, 179, 177, 175, 174, 138 und 3/2 in der Flur 11.

Mit der vorliegenden Planung wird anknüpfend an die vorhandene Bebauung entlang der Alfred-Reinhardt-Straße und unter Berücksichtigung der weiterhin zu erhaltenden Bebauung (Alfred-Reinhardt-Straße 60 und der Gewerbehalle) der Siedlungsbereich als Wohngebiet nach Nordosten erweitert.

Es wird die Bestandsbebauung innerhalb der Flurstücke 186 und 187 zur planungsrechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die vorhandene Gewerbehalle ragt im Südosten aus dem Plangebiet heraus und besitzt in ihrem baulichen Bestand künftig weiterhin Bestandsschutz. Der außerhalb des Flurstückes 187 liegende Gebäudeteil und die umgebenden (Grundstücks-)Flächen werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Eigentumsverhältnisse stellen hier einen Sonderfall dar. Die mit der Gewerbehalle überbauten Flurstücke gehören verschiedenen Eigentümern und Eigentümerinnen. Da sich das Planungserfordernis nicht zwingend auch auf diese geringfügig genutzten Teilflächen erstreckt, wurde lediglich das Flurstück 187, Gemarkung Ammendorf, Flur 11 in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Lösung der Konfliktsituation zwischen neuer Wohnbebauung und Bestandsgewerbe kann auch ohne die Einbeziehung dieser Flächen erfolgen. Darüber hinaus ist auch nicht anzunehmen, dass durch bauliche Änderungen auf den außerhalb liegenden Flächen ein eigenes, neues Gewerbe entstehen kann, da die Gewerbehalle praktisch nicht getrennt werden kann. Sie verfügt über keine eigene Erschließung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gewählt, dass auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten gezielt reagiert wurde und der Gewerbebetrieb in seinem Bestand und mit einem verträglichen, zumutbaren Maß für die Nachbarschaft gesichert wird. Bauliche Erweiterungen bzw. Änderungen hinsichtlich der Nutzung in einem darüber hinausgehenden Maß sollen damit vermieden werden.

Auf der an die vorhandene Bebauung angrenzenden bereits seit längerer Zeit überwiegend brachliegenden Fläche soll ein Wohngebiet zur Errichtung von Eigenheimen entstehen. Für die Entwicklung der nachgefragten Nutzung bezieht das Plangebiet das Flurstück 144 ein.

Zudem wird die in Privateigentum befindliche und an die vorhandene bzw. geplante Bebauung angrenzende, öffentlich gewidmete Straßenfläche der Alfred-Reinhardt-Straße in das Plangebiet einbezogen, um die öffentliche Erschließungsfunktion für die vorhandene, geplante und auch umgebende Bebauung zu sichern.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes auf dem privaten Flurstück 185, Flur 11, Gemarkung Ammendorf sowie auf dem Teilbereich 2.

Der Teilbereich 2 umfasst das private Flurstück 1531, Flur 10, Gemarkung Ammendorf südlich des Dachsweges in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Flurstück 1531 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Dachsweg bzw. die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1528, 1529, 1530 in der Flur 10,
- im Südosten durch eine Ackerfläche bzw. die Flurstücksgrenze des Flurstückes 984/14 in der Flur 10,
- im Südwesten durch eine Ackerfläche bzw. die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1609 in der Flur 10,
- im Nordwesten durch die Wohnbaugrundstücke der Alfred-Reinhardt-Straße bzw. die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524 in der Flur 10.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ wurde am 29. April 2020 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VII/2019/00517) gefasst.

Er wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Halle (Saale) am 29. Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird zur Neuordnung des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 199 vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Halle (Saale) vom 28. August 2020 erfolgt.

Es liegen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich auf die festgesetzten Pflanzgebote, die Dachbegrünungen und die festgesetzten Baugrenzen beziehen. Folgend werden der Umgang und die Einarbeitung der Hinweise und Informationen aus den Stellungnahmen in den Bebauungsplan kurz erläutert:

- Reduzierung der Breite des festgesetzten Pflanzgebotes

Die Breite des festgesetzten Pflanzgebotes wird im Vergleich zum Vorentwurf von 5,0 m auf 3,0 im Nordosten des Plangebietes reduziert. Mit dieser festgesetzten Breite kann sich auch eine freiwachsende Hecke entwickeln und eine Eingrünung bzw. Abschirmung des Plangebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird gewährleistet. Mit der Reduzierung der Breite verbleibt mehr Fläche für die Erholung oder für eine gärtnerische Nutzung für die zukünftigen Grundstücksbesitzer und Grundstücksbesitzerinnen. Mit der Reduzierung des Pflanzgebotes erhöht sich allerdings der Kompensationsbedarf. In dem Bebauungsplan werden weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, die den Bedarf abdecken, *vgl. hierzu Pkt. 7.4.2*.

- Dachbegrünungen

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Bauleitplanung, Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Halle (Saale) verfolgt daher das planerische Ziel, geeignete Maßnahmen bei neuen Baugebieten festzulegen.

Kommunale Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen sind auch in dem Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) benannt [10].

Für die vorliegende Planung sind das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit den Maßnahmen 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten“ und 11 „Halle (Saale) wird noch grüner – Entsiegelung, Begrünung, Vernetzung“ relevant.

In der Ermittlung aller Belange zum Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen gewählt, die dem Klimaschutz Rechnung tragen. Zum einen wird der Orientierungswert der Obergrenze für die Grundflächenzahl für die zukünftigen zulässigen Wohnnutzungen nicht vollständig ausgeschöpft und zum anderen erfolgen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Dachbegrünungen sind vor allem aus statischen bzw. baulichen Gründen bei Flachdächern sinnvoll, effektiv und wirtschaftlich. Flachdächer sind allerdings in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und somit städtebaulich nicht aus dem in sich geschlossen gestalteten Ortsbild der Siedlung ableitbar.

Es werden keine Festsetzungen für Dachbegrünungen für die zulässigen Wohnhäuser getroffen. Den Bauwilligen wird es überlassen, ob sie Dachbegrünung auf ihren Dächern umsetzen.

Garagen- und Carportdächer werden regelmäßig als Flachdächer ausgeführt. Für die Begrünung der kleinen Flachdachflächen ergeben sich relativ geringe Kosten hinsichtlich des Dachaufbaus für die künftigen Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen. Es wird eine Extensivbegrünung festgesetzt, um zusätzliche Aufwendungen hinsichtlich der Statik zu vermeiden. Auch wird der Pflegeaufwand minimiert bei hohen ökologischen Effekten dieser Begrünung. Die Maßnahme trägt zur Durchgrünung des Wohngebietes bei und wirkt sich positiv auf den Klima- und Umweltschutz aus.

- Baugrenze

Die Baugrenze wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Vergleich zum Vorentwurf um 2,0 m vergrößert, um hier mehr Flexibilität für die zukünftigen baulichen Anlagen zu erhalten. Das Pflanzgebot wurde von 5,0 m auf 3,0 m im Vergleich zum Vorentwurf reduziert. Zwischen Baugrenze und Pflanzgebot wird ein Abstand von 2,0 m festgesetzt, damit insgesamt ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen den zulässigen baulichen Anlagen bzw. der künftigen Wohnbebauung zur umgebenden Landschaft im Nordosten sichergestellt werden kann.

Mit Schreiben vom 7. September 2020 ist die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

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 berücksichtigt:

- Technische Erschließung

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH übergebene informative Aussagen zu Telekommunikationslinien sind in den Pkt. 5.4.6 und 7.5.4 eingearbeitet worden.

Informationen zur zukünftigen Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung der EVH Netz GmbH sind in den Pkt. 5.4.5 und 7.5.3 der Begründung eingefügt worden.

Die von der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS GmbH) gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in den Punkten 5.4.1, 5.4.4, 7.5.1 und

7.5.2 der Begründung eingearbeitet worden. Es wurde ein Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit erstellt [22].

- Immissionsschutz

Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) und der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau zu der zum Vorentwurf vorliegenden Schallimmissionsprognose wurden berücksichtigt. Es erfolgte eine Überarbeitung der Prognose und immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

- Bergbau

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurden unter Pkt. 5.5.7 aufgenommen.

- Belange des Naturschutzes

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. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist, aufbauend auf einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten, ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen.

- Belange der Landwirtschaft

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen einbezogen, die sich bereits im Eigentum des Investors befinden. Es handelt sich hierbei insgesamt um eine Fläche von ca. 0,8 ha, die im Vergleich zu den verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes einen geringen Flächenanteil in Anspruch nimmt und somit geringe Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft hat. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die wesentliche Priorität der Planung der Erhalt und die Schaffung von Wohnraumangeboten ist. Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und der Zielsetzung, die Wohnbevölkerung in der Stadt Halle (Saale) zu halten bzw. neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen. Zudem sollen die notwendigen Ausgleichsflächen möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriff vorgehalten werden. Darüber hinaus werden die bestehenden Nutzungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert. Es erfolgen Ausführungen unter Pkt. 10.5 der Begründung.

Ein festgesetztes Anpflanzgebot entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes dient u. a. der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch saisonbedingte Geruchs- und Staubemissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, *vgl. hierzu Pkt. 7.4.3 und 7.6.2*.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ in der Fassung vom 21.02.2022 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur **öffentlichen Auslegung** bestimmt (Beschluss-Nr.: VII/2022/03728).

Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Halle (Saale) am 26. August 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **Beteiligung der Öffentlichkei**t wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. September 2022 bis zum 10. Oktober 2022 durchgeführt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 11. August 2022 bis zum 19.09.2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Auf Grundlage der Stellungnahmen der **Träger öffentlicher Belange** wurden jedoch Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgenommen. Es ist daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen notwendig gewesen.

- Belange des Waldes

Das Landeszentrums Wald hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan eine sich als Wald entwickelnde Fläche überplant wird. Für eine Ersatzaufforstung werden die Festsetzungen zur Maßnahme M 1 sowohl textlich als auch zeichnerisch angepasst. Die Größe des Flurstückes 1531 lässt eine Ersatzaufforstung von 0,20 ha zu. Die konkrete Zuordnung erfolgt durch die Festsetzung 7.1.1 nach § 9 Abs.1 Nr. 18 lit. b) i. V. m. Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan.

Diese Änderung hat einen Einfluss auf die Planinhalte und deren Begründung und machte eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

- Belange des Lärmschutzes

Auf Grundlage der Einwände der Unteren Immissionsschutzbehörde fanden ebenfalls Änderungen statt. Es erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens sowie die Einarbeitung der darin erarbeiteten Ergebnisse in die Planung. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der Emissionskontingente. Die für die Kontingentierung zu berücksichtigende Fläche des gewerblich genutzten Areals wurde nunmehr in zwei anstatt drei Teilgebiete unterteilt. Die sich nördlich der Lagerhalle befindende, mit heimischen Baum- und Straucharten bewachsene, zum Erhalt festgesetzte und im Bebauungsplan als E1 bezeichnete Fläche wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung nicht mehr mit in die Kontingentierung einbezogen.

Neben weiteren einzelnen redaktionellen Änderungen wurde zudem, um zu präzisieren, wie im Genehmigungsverfahren die festgesetzten Kontingente berücksichtigt werden, eine Ergänzung der textlichen Festsetzung hinsichtlich des Nachweises zur Einhaltung der Emissionskontingente aufgenommen.

- Bergbau

Zur Präzisierung und Verortung der bereits in der Begründung erwähnten vom Bergbau betroffenen Flächen erfolgte auch die Kennzeichnung der vom Bergbau betroffenen Fläche im Bebauungsplan.

- Sonstige Belange

In der Planzeichnung wurde die Bemaßung hinsichtlich der mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zu belastenden Fläche in der Planung konkretisiert. In der Begründung wurde die Zielstellung an entsprechender Stelle unter 7.4.3 präzisiert.

Weitere Hinweise der Träger öffentlicher Belange betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren.

Diese Hinweise mussten nicht berücksichtigt werden. Zum Teil war hinsichtlich der abgegebenen Stellungnahmen keine Abwägung erforderlich bzw. sind die vorgebrachten Sachverhalte nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens gewesen. Bei den zu berücksichtigenden Stellungnahmen handelte es sich oftmals auch um lediglich redaktionelle Änderungen, die eingearbeitet wurden und die keine erneute Offenlage der Planung erfordert hätten.

Mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 9. April 2024 bis zum 24. April 2024 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12. März 2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 16. Februar 2011 trat am 12. März 2011 in Kraft [1].

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

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

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

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

zu entwickeln.“ (Z 28)

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

„G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.“

„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 Verkehrs-erschließung 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 Siedlungs-entwicklung 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 Planung wird nicht als raumbedeutsam eingestuft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung der vorgenannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans.

Mit der vorliegenden Planung kann eine Fläche, die zum Teil brachliegt, entwickelt und in den vorhandenen Siedlungszusammenhang eingebunden werden. Das Plangebiet kann über die vorhandene Alfred-Reinhardt-Straße erschlossen werden. Vorhandene Infrastrukturen und Anschlussmöglichkeiten an den vorhandenen Leitungsbestand und an die bestehende Verkehrsanbindung können genutzt werden.

Es wird eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung und Zersiedelung der Landschaft durch die städtebauliche Arrondierung vermieden. Zudem wird dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Halle (Saale) Rechnung getragen.

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 [2].

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG) 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 (LPlG LSA; in Kraft bis 30. Juni 2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 28. April 2012 und in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15. Mai 2012.

Im Zuge der Planänderung wurden einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Mit Bescheid vom 27. November 2023 wurde die Planänderung des REP Halle 2010 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde, das Ministerium für Infrastruktur und Digitales, genehmigt. Die Planänderung ist mit Bekanntmachung vom 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

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 [2].

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 Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist (Z 1.3-3.).

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (G 1.2-1)

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

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum im Ordnungsraum Halle. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden flächensparende Strukturen gesichert, in dem eine brachliegende, aber an den Siedlungszusammenhang angrenzende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird und die vorhandene verkehrliche und medienseitige Infrastruktur genutzt wird. Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und festzusetzen.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet entlang der Alfred-Reinhardt-Straße Wohnbauflächen und im rückwärtigen Bereich eingeschränkte gewerbliche Bauflächen vor. Zudem verläuft eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion zwischen der Wohnbaufläche und der eingeschränkten gewerblichen Baufläche [3].

Abb. 4.1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Halle (Saale) [3] (Quelle: Stadt Halle (Saale))

Die als eingeschränkte Gewerbegebiete dargestellten Flächen außerhalb des Plangebietes werden heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Plangebietes sind aber auch Wohnbauten entstanden. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung am Dachs- und Hamsterweg ist die Zielstellung, Grünflächen bzw. Dauerkleingärten zu entwickeln, nicht mehr umsetzbar.

Straßenbegleitend südlich der Alfred-Reinhardt-Straße werden Wohnbauflächen dargestellt.

Der vorhandene nicht störende Gewerbebetrieb und das Wohn- und Bürogebäude an der Alfred-Reinhardt-Straße sollen erhalten bleiben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entspricht dies der Darstellung einer Wohnbaufläche und eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Zielstellung für die unbebaute Fläche entlang der Alfred-Reinhardt-Straße innerhalb des Plangebietes ist es, ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln.

Daher soll für den in der folgenden Abbildung vorgesehenen Änderungsbereich die beabsichtige Wohnnutzung als Wohnbaufläche sowie die südlich des Plangebietes erforderliche Ausgleichsmaßnahme als sonstige Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Abb. 4.2: Änderungsbereich mit zukünftiger Darstellung als Wohnbaufläche [4] (Quelle: Stadt Halle (Saale))

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke mit Freihaltekorridor von Nordosten nach Südwesten. In der Regel sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen einzuhalten, um

diese Richtfunkverbindungen nicht zu beeinträchtigen. Für die zulässigen Nutzungen in dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet werden Höhen von bis zu 16,00 m festgesetzt. Da die Richtfunkstrecke bereits über das bebaute Stadtgebiet von Halle (Saale) verläuft, ist davon auszugehen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen geben wird.

Das Plangebiet wird im Nordosten von einer Flächenumgrenzung des Altbergbaus tangiert. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt empfiehlt im Rahmen der Bauausführung die Untersuchung des Baugrundes und ggf. die Ableitung von Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden, Schrumpfungsprozessen und Trockenschäden (bautechnische Maßnahmen).

Um dem Entwicklungsbot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert worden. Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan ist in der Sitzung des Stadtrates vom 31.05.2023 gefasst und die 38. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Landesverwaltungsamt als zuständige Behörde genehmigt worden. Die Änderung des FNP, lfd. Nr. 38, ist zudem durch Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 08.12.2023 wirksam geworden.

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

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

Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Im Vorentwurf des Landschaftsplans der Stadt Halle (Saale) von 1994 und des Landschaftsrahmenplans (LRP) der Stadt Halle (Saale) von 1997, der für Teilaspekte 2013 fortgeschrieben wurde, sowie im Ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt von 2000 sind für das Plangebiet selbst keine spezifischen Aussagen oder Entwicklungsziele enthalten [5].

Der Stadtteil Ammendorf ist dem Landschaftstyp „Lößbeeinflußtes Hang-Platten-Gefüge des Saaletals und der Nebentäler“ zugeordnet und gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit des Halleschen Ackerlandes. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadtlandschaften die typischen Merkmale und Eigenschaften dieser Großlandschaft zum Teil bis zur Unkenntlichkeit überlagern. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ des LRP gehört der Standort zum Teilgebiet 14 „Elsterranddörfer Beesen/Ammendorf/Radewell/ Osendorf mit Waggonbau und Plastwerk“.

Für dieses wird formuliert, dass durch die hohe Verdichtung der Bebauung und die Mischung gewerblicher und Wohnbebauung stadtklimatische Belastungsbereiche vorhanden sind. Daher soll zukünftig durch gezielte Entkernung und Entsiegelungsmaßnahmen der Anteil von Freiflächen innerhalb der Bebauungsstrukturen erhöht werden. Vorhandene gewerbliche Bauflächen sollen zudem durch zusätzliche Bepflanzungen abgerundet werden.

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) vom Juli 2019 liegt vor. Spezifische Aussagen sind für das Plangebiet nicht genannt [6].

Im LAP, Kapitel 5.2 werden Prüf- bzw. Bewertungskriterien und Handlungsansätze zur Lärmminderung und für eine lärmarme Stadtentwicklung genannt. Diese umfassen:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen, Nähe zur Innenstadt/zu zentralen Bereichen, ÖPNV-Erschließung, Erreichbarkeit der Innenstadt/ zentraler Bereiche und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Das Plangebiet schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Orts- und Stadtteil an. Es werden keine über den Siedlungszusammenhang hinaus bestehende, großflächige Flächen in die Planung miteinbezogen. Es entspricht damit dem Grundsatz, eine Zersiedlung der offe-

nen Landschaft zu vermeiden. Die Erschließung kann an das vorhandene öffentliche Straßennetz in der Alfred-Reinhardt-Straße angeschlossen werden. Mit der geplanten Wohnbebauung wird es einen Zuwachs von Verkehrsaufkommen auch aufgrund der Lage am Stadtrand geben. Dieser ist allerdings als verträglich einzuschätzen, da vorrangig ein Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden soll. Eine ÖPNV-Anbindung besteht in ca. 250 m fußläufiger Entfernung. Vorhandene Infrastrukturen wie Grundschule, Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteil. Die Leitziele für eine lärmarme Stadtentwicklung werden durch die mit der Planung beabsichtigte maßvolle Entwicklung der Wohnbauflächen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser gewahrt. Entsprechende Nutzungen, die den Störgrad hinsichtlich Verkehr und Lärm maßgeblich erhöhen würden, sind im Plangebiet nicht zulässig.

In den vorhandenen Gewerbehallen, die ursprünglich von einer Fensterbaufirma zu Produktionszwecken genutzt wurden, finden derzeit keine entsprechenden Prozesse mehr statt. Derzeit werden die Hallen von einem Messebaubetrieb genutzt, der deutlich weniger intensiv ist, als der vormalige Fensterbaubetrieb. Beeinträchtigungen durch die vorhandene und beabsichtigte Nutzung wurden in einer Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und bewertet. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind im Rahmen der Genehmigungsplanung umzusetzen bzw. einzuhalten.

Das zukünftige Gewerbegebiet wird damit so eingeschränkt, dass es die umgebende, schutzwürdige Bebauung nicht beeinträchtigt, *vgl. hierzu Pkt. 7.2.1 und 7.6.*

Luftreinhalteplan

Im Luftreinhalteplan des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 sind keine Aussagen für das Plangebiet getroffen worden [7]. Das Plangebiet liegt in keiner Umweltzone, in der nur entsprechend gekennzeichnet schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Fluglärmschutzbereiches des Flughafens Halle/Leipzig. Es befindet sich auch nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes und des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle [8].

Gewerbelärm

Südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Abfallbehandlungsanlagen (Sortieranlage- und Recyclinganlage) sowie der Wertstoffhof der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) in bis zu 500 m Entfernung.

Die genehmigungsbedürftigen Anlagen unterliegen den Abstandklassen IV (500 m) und V (300 m) des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt vom 25. August 2015 – 33.2/4410.

Durch die beabsichtigte Planung ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht mehr gewährleistet, da die Wohnbebauung an die genehmigungsbedürftigen Anlagen heranrückt. Es wurde eine Schallimmissionsprognose aufgestellt, die die Betriebsabläufe erfasst und nach der DIN 18005 und der TA Lärm beurteilt, ob die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d § 3 Abs. 1 BImSchG ausgesetzt ist bzw. die Wohnbebauung die vorhandenen Nutzungen einschränkt.

Die Gerüche der Abfallbehandlungsbetriebe stellen in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) keine Gefahr dar, da ihre Abfälle nur von mineralischer Art und nicht geruchsintensiv sind. Es ist kein Geruchsgutachten erforderlich. Zudem

sind die Anlagen nur tagsüber in Betrieb (unter der Woche von 6 bis 22 Uhr, am Samstag von 6 bis 18 Uhr).

Der in ca. 700 m vorhandene Gewerbebetrieb befindet sich in der Zuständigkeit bzw. Überwachung des Landesverwaltungsamtes. Infolge der großen Entfernung zum Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass es zu relevanten Geräuschbelastungen für das Plangebiet kommt. Die weiteren Gewerbebetriebe in ca. 700 m Entfernung und der Gewerbehof der HWS GmbH im Umfeld des Plangebietes haben ebenfalls keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da die entsprechenden Sicherheitsabstände und Anforderungen eingehalten werden.

Die vorhandenen Gewerbehallen innerhalb des Plangebietes werden vor allem als Lagerhallen genutzt und bleiben bestehen. Die Nutzungen werden zukünftig so eingeschränkt, dass sie die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Straßenverkehr wird keine erhöhte Lärmbelästigung erwartet, da das Verkehrsaufkommen hauptsächlich von der Anwohnerschaft der Alfred-Reinhardt-Straße und deren Umgebungsbebauung verursacht wird. Der Zuwachs an Bewohnern und Bewohnerinnen ist relativ gering und es wird auch kein zusätzlicher Durchgangsverkehr aufgrund der geplanten Erschließungsform mit einer Stichstraße erzeugt.

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

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

Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans 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[1] 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 im Nordwesten außerhalb des Plangebietes liegende Merseburger Straße wurde als nahräumige Hauptverkehrsstraße (VFS IV-1) eingeordnet.

Die Alfred-Reinhardt-Straße hat bis zum Kreuzungsbereich Tiefe Straße/Alfred-Reinhard-Straße die Funktion einer Anliegerstraße. Dann ist sie bis zur Regensburger Straße als nahräumige Haupterschließungsstraße dargestellt (VFS IV-2) und dient zur Erschließung der einzelnen Stadtteile. Die Regensburger Straße wird als regionale Hauptverkehrsstraße, anbaufrei oder angebaut (VFS III) definiert. Sie liegt südlich außerhalb des Plangebietes.

[1] VFS = Verbindungsfunktionsstufe nach RIN-08

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

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

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

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

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 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 [9]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

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 Baulandpolitik und neue Angebotssegmente ist im Fachbeitrag Wohnen des ISEKs verankert. Es wurde in dem Fachbeitrag festgestellt, 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 ISEK Halle 2025 und dem Wohnungspolitischen Konzept, explizit aufgenommen wurden. Speziell im ISEK Halle 2025 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.

Das Plangebiet ist im ISEK Halle 2025 dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet.

Für den Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ wurde folgende Aussage getroffen:

„Verortung: Im Teilraum Hallescher Süden sind kurz- und mittelfristig keine neuen großen, zusammenhängenden Flächen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern mehr vorhanden, aber es bestehen Arrondierungsmöglichkeiten. Größere Potenziale in bestehenden B-Plänen gibt es v. a. in Wörmlitz.“

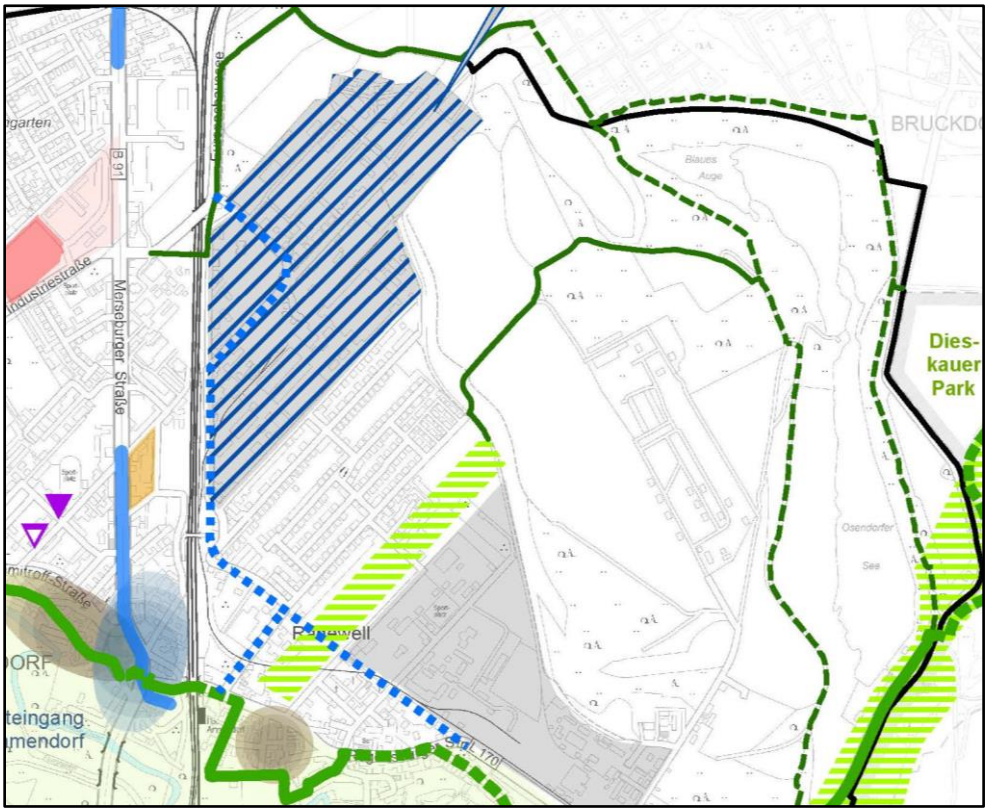
Mit der vorliegenden Planung kann eine brachliegende (Grün-)Fläche in den bestehenden Siedlungszusammenhang eingebunden werden.

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) [22]. Im Ergebnis 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.

Südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße wird von dem nördlich gelegenen Waldgebiet Richtung Südwesten zum Ortskern von Radewell eine (hellgrün schraffierte) Fläche in der Teilraumkarte III-4 dargestellt, die als Zielstellung die Stärkung des Freiflächenverbundes und die Vernetzung mit den Erholungsbereichen hat (vgl. Abb. 4.3). Die Flächenausweisung tangiert das Plangebiet an der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Abb. 4.3: Ausschnitt Teilraumkarte III-4 (Quelle: Stadt Halle (Saale))



Die Vernetzung zu dem nördlich gelegenen Wald ist derzeit für den Fuß- und Radverkehr über die Alfred-Reinhardt-Straße gegeben.

Die Entwicklung der Grünverbindung ist bisher nicht umgesetzt worden. Die Entwicklung von Bauflächen erschwert die beabsichtigte Entwicklung der Grünverbindung zwischen dem Haldenwald im Norden und dem Ortskern Ammendorf/Radewell im Süden. Allerdings kann durch die bereits vorhandene im Süden angrenzende Wohnbebauung im Hamsterweg ebenfalls keine durchgehende Grünverbindung in diesem Bereich zukünftig entwickelt werden.

Mit der festgesetzten privaten Grünfläche und der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Flurstückes 1531, Flur 10, Gemarkung Ammendorf sowie der damit verbundenen Rücknahme einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan wird aber das Ziel der Freiflächenverbundstärkung berücksichtigt. Zudem können die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen weiterhin zur Entwicklung einer Freiraumstruktur dienen.

Das Planungsziel, Wohnbau- und Gewerbeflächen zu sichern und zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke für ein kleines Wohngebiet für Eigenheime bereitzustellen, spricht nicht gegen die Ziele des ISEK Halle 2025.

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 Einzelhandels-steuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Bau-Gesetzbuch, 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 [12].

Das Plangebiet liegt hinsichtlich der Nahversorgungsmöglichkeiten in einem unterversorgten Bereich des Stadtgebietes. Es befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich. Nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Ammendorf westlich und östlich der Merseburger Straße.

Lebensmittelmärkte befinden sich in der Regensburger Straße und in der Merseburger Straße.

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

Die Stadt Halle (Saale) erneuerte am 29. März 2023 ihren klimapolitischen Willen, indem sie in der Sitzung des Stadtrates das angepasste Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) 2023 beschloss.

Mit dem Energie- und Klimapolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) 2023 [25] strebt die Stadt Halle (Saale) Klimaneutralität deutlich vor 2040 an. Die Stadt Halle (Saale) setzt sich zum Ziel, die Treibhausgas-Emissionen kontinuierlich weiter zu reduzieren und den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen. Zum Erreichen dieser Ziele werden Zielvorgaben und Grundsätze formuliert, die beispielsweise Ansätze zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen sowie zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen umfassen. Die Stadt verpflichtet sich dazu, alle notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt vor den unabwendbaren Folgen des Klimawandels zu treffen. Ziele im Hinblick auf die notwendige Anpassung an den Klimawandel sind der Schutz der Bevölkerung vor Extremereignissen, die Reduzierung der physischen Verwundbarkeit der Infrastruktur, der Erhalt der Lebensqualität und der Vielfalt der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der Erhalt und die Steigerung der Biodiversität. Die Stadt Halle (Saale) entwickelt beziehungsweise nutzt dazu unter anderem eine Hitzeaktionsplanung, ein Dürreschutz- und ein Hochwasserschutzkonzept sowie ein urbanes Wassermanagement.

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

Für die vorliegende Planung sind das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit den Maßnahmen 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten und 11 „Halle (Saale) wird noch grüner – Entsiegelung, Begrünung, 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 dabei folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Maßnahmen für eine energie- und/oder klimarelevante Wirkung,

- Begrünung mit stadtklimaverträglichen Gehölzarten,
- Regulierung des Wasserhaushalts.

Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wird eine derzeit teils brachliegende Fläche entwickelt. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass Freiräume zur Erholung und Gestaltung ermöglicht werden.

Die gewerblich genutzte Fläche wird in ihrem Bestand gesichert. Das empfohlene zulässige Höchstmaß der Bebaubarkeit wird nicht ausgeschöpft. Zudem wird die Gewerbehalle auch aufgrund der auf der Dachfläche installierten Photovoltaikanlage und der damit verbundenen Einspeisung der gewonnenen Energie in das öffentliche Versorgungsnetz gesichert. Die Anlage steht somit im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit dem Inkrafttreten der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Zudem erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Zersiedlung der Landschaft und großflächige Flächeninanspruchnahme.

Des Weiteren sind die Stadtklima-Betrachtungen [23], die als Fachbeitrag zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan erarbeitet wurden, zu berücksichtigen. Demnach wird das Plangebiet dem Stadtviertel Ammendorf / Beesen (4 51) zugeordnet. Zwar werden in dem Klimasteckbrief zum Gebiet Ammendorf / Beesen im Fachbeitrag Stadtklima keine konkreten Handlungsbedarfe zum geplanten Gebiet genannt (S. 117 f.), dennoch ist darauf hinzuweisen, dass nach der Klimafunktionskarte am nordöstlichen Rand des Plangebietes (im Bereich der Ackerfläche) und im Bereich der Ausgleichsfläche am Dachsweg ein sogenanntes Freilandklima vorherrscht (ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion; s. auch S. 31 im Fachbeitrag). Dieser Bereich ist nach der Planungshinweiskarte ein Ausgleichsraum von zumindest mittlerer Bedeutung (indirekte klimatische Funktion für Siedlungsräume, geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden maßvollen Eingriffen).

Im Bebauungsplan Nr. 199 werden die Belange des Klimaschutzes durch die Festsetzungen zur maximal überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt, *vgl. hierzu Pkt. 2.2, 4.2.3, 7.2, 7.4.1, 7.4.2 und 7.4.3*. Die südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Freifläche mit klimatischen Funktionen bleibt bestehen. Kaltluft- und Luftleitbahnen im Norden des Stadtviertels werden durch die Planung nicht beeinflusst.

4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Es liegen keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB), städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a 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.

Es verläuft, laut der Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale), eine Freizeitroute und touristische Radroute auf der Alfred-Reinhardt-Straße. Der Radroutenabschnitt im Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße ab dem Kreuzungsbereich Tiefe Straße/Alfred-Reinhard-Straße wird als gut bewertet. Der Fahrradverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

Weitere Festlegungen werden nicht getroffen.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Der Teilbereich des Plangebietes ist hinsichtlich der unbebauten Fläche entlang der Alfred-Reinhardt-Straße im Nordosten bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 199 planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Damit beurteilen sich Bauvorhaben gegenwärtig nach § 35 BauGB. Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind vor allem die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten privilegierten Vorhaben zulässig. Des Weiteren können gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das ist nicht der Fall, da durch das geplante Vorhaben die Belange des Natur- und Bodenschutzes beeinträchtigt werden.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnhäusern und die Berücksichtigung der Umweltbelange ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das vorhandene Büro- und Wohnhaus und die Lagerhallen können bei baulichen Veränderungen derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden.

Südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Abfallbehandlungsanlagen (Sortieranlage- und Recyclinganlage) sowie der Wertstoffhof der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) in bis zu 500 m Entfernung.

Die genehmigungsbedürftigen Anlagen unterliegen den Abstandsklassen IV (500 m) und V (300 m) des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt vom 25. August 2015 – 33.2/4410.

Durch die beabsichtigte Planung ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht mehr gewährleistet, da die Wohnbebauung an die genehmigungsbedürftigen Anlagen heranrücken. Es wurde eine Schallimmissionsprognose aufgestellt, die die Betriebsabläufe erfasst und nach der DIN 18005 und der TA Lärm beurteilt, ob die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1 BImSchG ausgesetzt ist bzw. die Wohnbebauung die vorhandenen Nutzungen einschränkt.

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

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

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Ammendorf, Flur 11 die Flurstücke 185, 186, 187 und 144. Die Flächen befinden sich im Privateigentum. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche in Privateigentum befindet.

Die zum Bebauungsplan zugehörige private Ausgleichsfläche (M 1) umfasst das Flurstück 1531, Flur 10, Gemarkung Ammendorf.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

<u>Bebauung</u>

Die Fläche (Flurstück 144) im Nordosten des Plangebietes liegt brach. Ein kleiner Teilbereich wird als Acker bewirtschaftet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 187) befindet sich eine Lagerhalle mit einem flachen Satteldach. Die Gebäudehöhen betragen 7 m und ca. 8 m. Die Lagerhallen werden derzeit von dem in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 ansässigen Messebaubetrieb genutzt und sollen nicht aufgegeben werden. Die Fläche des Flurstückes 187 ist mit Ausnahme der Randbereiche fast vollständig versiegelt.

In dem Gebäude in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 (Flurstück 186) befinden sich Wohnungen, Büros und ein Pflegedienst. Das dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss hat eine Höhe von ca. 16 m. Es ist derzeit durch einen Glasbau mit der rückwärtigen Lagerhalle verbunden.

Die Fläche des Flurstückes 1531 ist Teil eines größeren Feldblockes und wird derzeit als ökologische Vorrangfläche bewirtschaftet, dies erfolgt als Brache mit mindestens jährlich einmaliger Pflege und Bewirtschaftungsruhe von 01.04. bis 30.06.

Die Umgebung des Plangebietes ist von einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit Gebäudehöhen bis zu 9 m geprägt. Vereinzelt befinden sich Büronutzungen freier Berufe in den Wohnhäusern.

Im Nordosten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet.

Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Kindertagesstätte ist die Katholische Kindertagesstätte „Edith Stein“ in der Straße „Am Hohen Holz“ in ca. 1500 m Entfernung. Weitere soziale Einrichtungen sind im Stadtteil Ammendorf und in den angrenzenden Stadtteilen vorzufinden.

In der Straße „Am Hohen Holz“ befindet sich ein Spielplatz, der laut Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale), 3. Fortschreibung (Beschluss 30.09.2020), als öffentlicher Quartiersspielplatz für die Altersgruppe 0 bis 12 Jahre ausgewiesen ist und auch zukünftig Bestand haben soll. Der Spielplatz befindet sich in 1300 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

In der Heimstättensiedlung wurde Anfang 2020 im Heimstättenweg ein neuer öffentlicher Spielplatz ebenfalls für Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren gebaut. Dieser liegt ca. 550 m vom Plangebiet entfernt.

Da der Spielraum, in dem sich das Plangebiet befindet (Heimstättensiedlung), nach der Spielflächenkonzeption zurzeit ausreichend mit öffentlichen Spielangeboten versorgt ist, kann der durch die neuen Wohneinheiten ausgelöste Spielflächenbedarf von ca. 140 m² netto (22 WE * 1,6 Kinder * 4 m² Nettospielfläche/Kind) gedeckt werden.

Die Grundschule Radewell in der Regensburger Straße liegt in ca. 1500 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Für die Grundschule Radewell wird in dem Schulentwicklungsplan für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24 prognostiziert, dass diese eine Mindestschülerzahl von 80 und damit die Grenze der Bestandssicherheit ab dem Schuljahr 2019/20 unterschreiten wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Schülerzahlen langfristig betrachtet weiter sinken werden. Für die Sicherung der Bestandsfähigkeit der Grundschule Radewell sind demnach Schulbezirksveränderungen zu prüfen und zu veranlassen (vgl. Schulentwicklungsplan der Stadt Halle (Saale) für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24, S. 15).

Andere Schulformen und Gymnasien befinden sich im Stadtteil Ammendorf.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Alfred-Reinhardt-Straße. Diese ist im Süden an die Regensburger Straße angebunden. Über die Regensburger Straße ist die Merseburger Straße (Bundesstraße 91) zu erreichen, die in Richtung Norden in das Stadtzentrum von Halle (Saale) und in Richtung Süden zur Gemeinde Schkopau führt.

Der Straßenquerschnitt (Fahrbahn und einseitiger Gehweg) der Alfred-Reinhardt-Straße beträgt ca. 7 m.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes kann über eine Anbindung an die Alfred-Reinhardt-Straße erfolgen.

Das vorhandene Wohn- und Bürogebäude verfügt über zwei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten zur Alfred-Reinhardt-Straße. Die Lagerhalle wird über die südwestliche Grundstückszufahrt und über das Flurstück 186, Flur 11, Gemarkung Ammendorf erschlossen.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Die Alfred-Reinhard-Straße ist als Freizeitroute und touristische Radroute entsprechend der gültigen Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) vom 30. Oktober 2013 ausgewiesen und wird in der Fortschreibung als gut ausgebaut bewertet.

Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden. Der Radverkehr wird direkt auf der Fahrbahn der Alfred-Reinhardt-Straße geführt.

Fußläufig ist das Plangebiet von der Alfred-Reinhardt-Straße erreichbar. Auf der Nordwestseite der Alfred-Reinhardt-Straße befindet sich ein einseitiger Fußweg in einer Breite von ca. 1,7 m.

Es existieren keine gesicherten Querungsstellen. Diese sind aufgrund der geringen Verkehrsdichte nicht erforderlich.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes befinden sich Parkplätze für die Bewohner und Bewohnerinnen des Gebäudes sowie für den Kundenverkehr sowie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

Von der Alfred-Reinhardt-Straße gibt es eine Ein- bzw. Ausfahrt zur im Kellergeschoss befindlichen Tiefgarage des Wohn- und Bürogebäudes.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Anschluss an den ÖPNV besteht an der Bushaltestelle Dachsweg der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG) in ca. 250 m fußläufiger Entfernung. Dort fährt die Buslinie 28 in Richtung Betriebshof Rosengarten bzw. in Richtung Ammendorf tagsüber halbstündlich. An den Endhaltestellen Ammendorf und Betriebshof Rosengarten besteht der Übergang zur Straßenbahnlinie 5 der HAVAG. Diese Linie fährt stadtauswärts nach Bad Dürrenberg und stadteinwärts in Richtung Kröllwitz.

An der Haltestelle Ammendorf besteht zudem Anschluss an die Buslinie 24, die zwischen den Stadtteilen Südstadt und Beesen sowie Ammendorf und Osendorf verkehrt.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen und wohnlichen Nutzung in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 ist das Plangebiet zum Teil versorgungstechnisch erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist für die zu bebauende Fläche neu herzustellen.

5.4.1 Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung (TWL) DN 180 der HWS GmbH verläuft im nordwestlichen Straßenraum der Alfred-Reinhard-Straße außerhalb des Plangebietes, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Des Weiteren verläuft eine TWL DN 160 von dem Fasanenweg kommend innerhalb des nordwestlichen Bereiches des Plangebietes bis zum vorhandenen Wohn- und Bürogebäude (Alfred-Reinhardt-Straße Nr. 60). Die Leitung kann in Abstimmung mit der HWS GmbH außer Betrieb genommen werden, wenn die bestehende und zukünftige Bebauung an die vorhandene TWL DN 180 angeschlossen wird.

5.4.2 Löschwasser

Eine Löschwasserbereitstellung ist für 48 m³/h über die vorhandenen Hydranten in der Alfred-Reinhardt-Straße gesichert.

5.4.3 Schmutzwasser

Ein Mischwasserkanal (MW) DN 400 der HWS GmbH verläuft im Straßenraum der Alfred-Reinhardt-Straße entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes, an diesen Kanal ist auch die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Plangebietes kann ebenfalls über den Kanal erfolgen.

Zu der Leitung ist jeweils eine Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseitig der Leitungsachse einzuhalten.

Des Weiteren verläuft parallel zum Dachsweg mit ca. 10 m Abstand ein Mischwasserkanal DN 500, der die Ausgleichsfläche M 1 quert. Bei der Gestaltung dieser Maßnahmefläche ist eine Überpflanzung des Mischwasserkanales mit Bäumen auszuschließen. Die Sicherheitsabstände von jeweils 4 m (bei DN 500) beidseitig der Kanalachse sind einzuhalten. Da die Leitung überwiegend innerhalb der Zuwegung, die für die Ausgleichsfläche M 1 vorgesehen ist, verlaufen wird, werden die Pflanzabstände, die zur vorhandenen Abwasserleitung einzuhalten sind, gewahrt. Bei der Maßnahmenplanung ist zu berücksichtigen, dass die Anfahrbarkeit der öffentlichen Abwasseranlagen, insbesondere der Kontrollschächte, jederzeit zu gewährleisten ist.

Abwassertechnische Erschließungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen werden von der HWS GmbH nicht übernommen.

5.4.4 Niederschlagswasser

Die für den Mischwasserkanal bestehende Vorflut verfügt über keine weiteren Kapazitäten zur Aufnahme von zusätzlichem Niederschlagswasser. Die aus dem Plangebiet abzuleitende Niederschlagswassermenge darf sich nicht erhöhen.

Nach Informationen der HWS GmbH ergibt sich von den Bestandsflächen der Flurstücke 186 und 187 innerhalb des Plangebietes ein maßgeblicher Abfluss von ca. 43,5 l/s. Eine Überschreitung des gegenwärtigen Bestandsabflusses ist zu keinem Zeitpunkt, auch nicht kurzzeitig, zulässig.

Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung sowie Versickerung des Niederschlagswassers hinsichtlich der bebaubaren bzw. versiegelbaren Flächen erforderlich.

5.4.5 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Stromleitungen der EVH Netz GmbH verlaufen im Straßenraum der Alfred-Reinhard-Straße. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist durch entsprechende Hausanschlüsse an den Leitungsbestand angeschlossen. Für das Plangebiet besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Versorgung mit Elektroenergie. Hierfür sind Netzerweiterungen erforderlich.

Für die unbebaute Fläche sind neue Leitungen zu verlegen.

Auf den Dachflächen der Lagerhalle ist eine Photovoltaikanlage angeordnet, die nicht zur Eigenversorgung dient.

Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet kann nicht an die öffentlichen Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Der Netzausbau ist nicht geplant.

Gas

Eine Gasleitung (GN DN 100) der EVH Netz GmbH verläuft ebenfalls im Straßenraum der Alfred-Reinhard-Straße. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist an den Leitungsbestand angeschlossen.

Die Versorgung der Wohnbaugrundstücke mit Gas ist im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung zu prüfen. Es ist gemäß der Stellungnahme der EVH Netz GmbH ein energetisches Gesamtkonzept vorzulegen. Für neu zu verlegende Gasleitungen sind normgerechte Trassenkorridore in der geplanten privaten Stichstraße vorzusehen. Für private Flächen sind die erforderlichen Leitungsrechte abzusichern.

Fernwärme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen. Das Plangebiet kann nicht an die öffentliche Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

Ein Netzausbau ist nicht geplant.

Stadtbeleuchtung

Beleuchtungsanlagen der Stadt Halle (Saale) (Kabellage, Maststandorte) befinden sich auf der nordwestlichen Seite des Gehweges der Alfred-Reinhardt-Straße außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden.

5.4.6 Telekommunikation

Im Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Sie dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und sind derzeit ausreichend.

Anschlussmöglichkeiten für die neue Wohnbebauung bestehen an dem vorhandenen Leitungsbestand der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei der Festsetzung von privaten Verkehrsflächen sind erforderliche Trassen mit entsprechender Leitungszone zu berücksichtigen und mit Leitungsrechten zu belasten, um eine zukünftige Erschließung sicherzustellen.

5.4.7 Abfallentsorgung

Die Erzeugerinnen und Erzeuger sowie Besitzerinnen und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten sind verpflichtet, diese Abfälle den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten juristischen Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, sofern sie zu einer Verwertung auf dem Grundstück nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Dies gilt auch für Erzeugerinnen und Erzeuger sowie Besitzerinnen 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 GmbH beauftragt. Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) sind die Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Die Anfahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Die bestehende Bebauung ist an die Abfallentsorgung angeschlossen.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist der Stadtteil Ammendorf dem Halleschen Ackerland zuzuordnen [15]. Innerhalb von Stadtlandschaften sind Natur und Landschaft vollständig überprägt, so dass sie als selbstständiger Landschaftstyp abgegrenzt und beschrieben werden. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand, da es aber anteilig bebaut ist, wird es der Stadtlandschaft Halle zugerechnet.

5.5.2 Pflanzen

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind differenziert ausgebildet. In den bereits bebauten Bereichen sind Scherrasenflächen vorhanden. Im Nordosten im Randbereich wird eine Teilfläche landwirtschaftlich genutzt. Südlich davon hat sich auf der unbebauten Fläche durch Sukzession ein mesophiles Gebüsch entwickelt.

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

5.5.3 Tiere

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) wurden faunistische Sonderuntersuchungen als Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetationsstrukturen wurde eingeschätzt, dass Erfassungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen sowie an Bäumen vorhandenen Höhlen erforderlich sind.

Die Ergebnisse der Erfassungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, *vgl. hierzu Pkt. 7.7.3*.

5.5.4 Klima/Luft

Das Plangebiet ist dem Vorstadtklima zuzuordnen. Im Nordosten ist das Plangebiet von einem Kaltluftentstehungsgebiet umgeben.

Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen Freilandklima und städtischer Bebauung und zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil sowie vorwiegend niedrige Ein- und Mehrfamilienhäuser in lockerer Bauweise aus (Versiegelungsgrad < 30 %), was in günstigen bioklimatischen Verhältnissen resultiert. Entsprechend ist der Einfluss auf die umgebende Temperatur, die Luftfeuchte und den Wind gering. [23]

Mit der vorgesehenen lockeren Wohnbebauung und den grünordnerischen Maßnahmen für das Plangebiet wird das Eindringen der Kaltluft in den bestehenden Siedlungsbereich sowie das angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet und die lokale Klimasituation bei Verwirklichung der Planung nicht beeinträchtigt. Zudem wirkt sich die festgesetzte private Grünfläche mit der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Flurstückes 1531 in der Flur 10 positiv auf das lokale Klima aus, da damit eine bisher zur Bebauung vorgesehene Fläche unbebaut bleibt.

Weitere Ausführungen sind Pkt. 2.1.2.5 im Umweltbericht, Begründung Teil B zu entnehmen.

5.5.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es gibt weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in der Umgebung.

Gemäß Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) beträgt der Grundwasserflurabstand innerhalb des Plangebietes zwischen 3,0 und 5,0 m.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Bruckdorf und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der bergbaulich bedingte Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die aktuellen Grundwasserstände befinden sich im natürlichen, meteorologisch bedingten Schwankungsbereich.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und auch nicht in einem sonstigen Risikogebiet oder Hochwasserentstehungsgebiet.

5.5.6 Topographie

Das Gelände im Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Das Straßenniveau in der Alfred-Reinhardt-Straße fällt von 99,65 m über Normalhöhennull (ü. NHN) von Norden nach Süden auf 98,97 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geländes liegt der höchste Geländepunkt im Nordwesten bei ca. 100 m ü. NHN und der niedrigste Geländepunkt bei ca. 98 m ü. NHN im Süden. Der Höhenunterschied begründet sich vor allem auf dem ungenutzten Gelände der Brachfläche. Die bebauten Flächen sind weitgehend eben. Auf der nordöstlichen Seite des Wohn- und Bürogebäudes gibt es eine Ein- bzw. Ausfahrt zu einer Tiefgarage im Kellergeschoss des Gebäudes.

5.5.7 Boden, Altlasten und Bergbau

<u>Boden/Baugrund</u>

Der südliche Bereich des Plangebietes weist aufgrund der Versiegelung der stark überprägten Flächen einen gestörten Baugrund auf.

Innerhalb des Plangebietes wurden Bodenuntersuchungen für die unbebauten Flächen durchgeführt, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens und somit die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser innerhalb der zukünftigen Wohnbaugrundstücke ermitteln und bewerten, *vgl. Geotechnischen Kurzbericht [22]*. Es wurde folgende Bodenschicht erkundet:

Schicht 1:	Oberboden
Schicht 2:	Kippe
Schicht 3a:	Geschiebemergel
Schicht 3b:	Kiessand

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Baugrund bietet vor allem im südlichen Bereich des Flurstückes 144, Flur 11, Gemarkung Ammendorf günstige Bedingungen für eine dauerhaft schadlose Niederschlagsentwässerung. Dies betrifft größtenteils das WA-Teilgebiet 2.2. Innerhalb des WA-Teilgebietes 2.1 ist aufgrund des gering durchlässigen Geschiebemergels oder vorhandener Kippböden eine geringe Sickerfähigkeit für Niederschlagswasser festzustellen. Zudem soll eine gezielte Infiltration von Niederschlagsüberschüssen ausgeschlossen werden, um hier ein hohes Risiko für ungleichmäßiges Sacken zu vermeiden.

Der in der Schicht 3b vorgefundene Kiessand eignet sich aufgrund seiner Eigenschaften sehr gut für eine Versickerung des Niederschlagswassers. Es wird eine Entwässerung über in die Schicht 3b einbindende Rigolen empfohlen.

Für die verbleibenden Flächen innerhalb des Plangebietes ist eine Niederschlagsentwässerung aufgrund der bestehenden Nutzungen möglich und mit Anschlüssen an das Kanalnetz bereits gegeben.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst.

- Maßnahmefläche M 1, Gemarkung Ammendorf, Flur 10, Flurstück 1531

Für den Bereich der Ausgleichsmaßnahme M 1 ist bekannt, dass das Flurstück 1531 Teil einer verfüllten Kiesgrube ist. Hier befand sich die letzte Öffnung für den Kiesabbau (Restschlauch). Der Restschlauch wurde mit zulässigen Verfüllmaterial nach der Entsorgung des Mülls geschlossen.

Angrenzend an das Flurstück 1531 (Restschlauch) in östlicher und südlicher Richtung befanden sich weitere Flächen der "Kiesgrube Radewell".

Seit Beginn des Tagebaubetriebes der „Kiesgrube Radewell" ca. 1950 wurde die offene Grube unkontrolliert mit Bauschutt, Asche und Hausmüll verfüllt. Der obere Bereich der Auffüllung (ca. 1-2 m) besteht vorwiegend aus Bauschutt (Ziegel- und Betonbruch) und Erdaushub mit untergeordnet Glas; Holz, Asche und Schlacke. Im unteren Bereich der Auffülle wurde Asche, Kohle-Schlacke, untergeordnet Glasbruch, Papier, Holz und Dachpappe festgestellt. Die Altablagerung hat eine Mächtigkeit von bis zu -6 m (stark schwankend). Der Abbaubetrieb wurde 1992 eingestellt. Der während der Kiesgewinnung anfallende Abraum (vorwiegend schluffige Anteile) wurde mit einer abschließenden Mutterbodenschicht auf dem Gelände aufgebracht. Die im Abschlussbetriebsplan vom 23.03.1992 angezeigten Abschlussarbeiten und die zur Betriebsplanzulassung vom 23.10.1992 erlassenen Nebenbestimmungen wurden realisiert. Mit Schreiben des Bergamtes Halle vom 02.05.1995 endete die Bergaufsicht über den Kiessandtagebau Radewell.

Umweltrelevante Schadstoffe wurden im Bereich der Kiesgrube, welche sich nicht im Bereich des Bebauungsplanes befindet, im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser nachgewiesen. Bei der derzeitigen Nutzung geht von der Altablagerung keine akute Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung aus.

Des Weiteren sind großflächige Grundwasserkontaminationen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im gesamten Industriegebiet Ammendorf bekannt.

Bergbau

Zum Teil ehemals genutzte bergbauliche Braunkohle-Tagebau-Flächen tangieren am nordöstlichen Rand das Plangebiet.

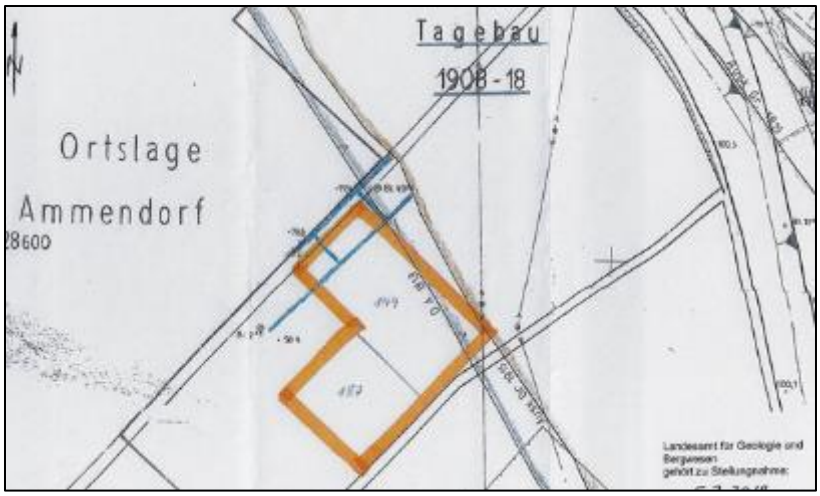
Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) vom 8. Juli 2019 gibt es keine Beeinträchtigungen durch bergbauliche Arbeiten oder Planungen.
In der Stellungnahme wurden die weiteren Sachverhalte aufgeführt [11]:

Das Flurstück 144 befindet sich teilweise in einem Bereich, in dem die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wurde:

Abb. 5.1: Altbergbau

Name	Grube „von der Heydt“, Tagebau Bruckdorf bei Halle-Bruckdorf
Nr. der Berechtigung	1106-31/01
Bodenschatz	Braunkohle
Abbauzeitraum	1857-1925, hier 1908-1918
Abbauteufe	Zwischen 20 und 50 m, hier: 20-30 m
Rechtsnachfolge	Bergbau ohne Rechtsnachfolger

Abb. 5.2: Lageplan ehemaliger Tagebau (Quelle: LAGB, Kartenausschnitt Bergschadenkundliche Analyse 135, M 1 : 2.000, vom 08.07.2019)



Der Nordosten des Flurstücks 144 wurde vom Tagebau überprägt. In der Abbildung 5.2 ist die Auskohlungsgrenze 1915 (braun) und die obere Abraumkante 1913 (grau) eingetragen. Die im Tagebaubetrieb beanspruchte Fläche wurde später geländegleich wieder verkippt. Über die Verkippungstechnologie sowie die Bodenzusammensetzung der Kippmassen liegen dem LAGB keine Angaben vor.

Im Nordwesten des Flurstücks 144 ist eine Doppelstrecke in ca. 20 m Teufe vorhanden (blau dargestellt). Laut Risswerk ist die Strecke verfüllt. Tagesöffnungen (Schächte) sind nicht vorhanden. Es besteht ein gewisses Restrisiko des Hochbrechens von möglichen „hängenden“ Brüchen über den verfüllten Strecken. Somit ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

Die Setzungen der verkippten Massen sind laut Aussage des LAGB erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt für den unbelasteten Zustand. Bei erneuter Belastung durch Bebauung und gezieltem Eintrag von Niederschlagswasser können weitere Setzungen oder ungleichmäßige Setzungen aufgrund der zum Teil unterschiedlichen Bodenzusammensetzung im Tagebau entstehen. Im Bebauungsplan werden für das *WA-Teilgebiet 2.2* Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers getroffen, um Beeinträchtigungen durch eine Versickerung zu vermeiden.

Ergänzend werden vom LAGB im Rahmen der Bauausführung die Untersuchung des Baugrundes und ggf. die Ableitung von Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden, Schrumpfungsprozessen und Trockenschäden (bautechnische Maßnahmen) empfohlen.

Kampfmittelverdachtsflächen
Das Plangebiet wird als kampfmittelbelastete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere Bombenblindgängern, möglich. Unter Pkt. 7.7.2 sind Ausführungen zur Berücksichtigung des Belangs bei der Vorhabenumsetzung zu entnehmen.

5.5.8 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild im Bereich der Planung wird insbesondere von der bisherigen Bebauung innerhalb des Plangebietes und der vorhandenen Vegetation der brachgefallenen Flächen bestimmt und hat einen landschaftsästhetisch geringen bis sehr geringen Wert.

Die mit Gehölzstrukturen bewachsene Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bildet den Übergang zum freien Landschaftsraum und setzt sich im Südosten außerhalb des Plangebietes fort. Es befindet sich ein unbefestigter Weg zwischen der Brachfläche und der landwirtschaftlichen Fläche, der durch die Anwohnerschaft genutzt wird. Der Weg führt nach Richtung Nordosten zu einer Waldfläche bzw. zur Kleingartenanlage „Ammendorf Radeweller Straße“ an der Äußeren Radeweller Straße. Eine direkte naturbezogene Erholungs- und Aufenthaltsfunktion weist das Plangebiet nicht auf.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Von den brachliegenden Flächen innerhalb des Plangebietes gehen keine Schallbelastungen aus. Die Schallbelastung von der Gewerbefläche und deren Auswirkung wird in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Plangebietes durch die vorhandenen genehmigungsbedürftigen Abfallbehandlungsanlagen im Umfeld des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die Ein- bzw. Auswirkungen zu betrachten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, *vgl. Pkt. 7.6.*

Der Planungsbereich ist gemäß Schallimmissionsplan hinsichtlich des Verkehrslärms im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) durch Schalleinträge von höchstens bis zu 50 dB(A) nur gering belastet.

Die Alfred-Reinhardt-Straße wird hauptsächlich durch deren Anwohnerschaft genutzt und erzeugt keinen Durchgangsverkehr. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Entwicklung eines Wohngebietes wird keine erhöhte Verkehrslärmbelästigung erwartet.

Für das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wurden geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und für eine gedrosselte Ableitung in entsprechende Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes geprüft. Es erfolgte eine Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für die unbebaute Fläche im Nordosten mittels Bodenuntersuchungen. Dabei wurde festgestellt, dass im nördlichen Bereich aufgrund des gering durchlässigen Geschiebemergels oder vorhandener Kippböden in der oberen Bodenschicht eine geringe Sickerfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben ist. Daher werden im Bebauungsplan geeignete

Maßnahmen und Festsetzungen zur Ableitung, Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers getroffen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein. Zum Ausgleich wurde daher ein entsprechendes Maßnahmenkonzept erarbeitet und in den Bebauungsplan eingestellt.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet sind. Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetationsstrukturen erfolgten Erfassungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen, Feldhamstern sowie an Bäumen vorhandenen Höhlen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die der Störfallver-ordnung unterliegen.

Das Plangebiet wird als kampfmittelbelastete Fläche eingestuft.

Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 199 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Entwicklung einer brachliegenden und der Sukzession überlassenen Fläche am bebauten Siedlungsrand,
- Sicherung der gewerblichen Fläche unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung,
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie zur Einbeziehung der vorhandenen Nutzung,
- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zur Sicherung der gewerblichen Nutzung,
- Einbindung des Wohngebietes in die prägende und unmittelbar angrenzende Einfamilienhausbebauung und Einbindung in die umgebende Landschaft,
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale),
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Im Geltungsbereich ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu errichten sowie das vorhandene Wohn- und Bürogebäude und die Lagerhalle planungsrechtlich einzubeziehen.

Das neue Wohngebiet soll sich in die prägende Einfamilienhausbebauung der Umgebung einfügen.

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze für die Baugebiete zu sichern. Das Plangebiet umfasst insgesamt die dafür erforderlichen Flächen.

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept

Die unbebaute Fläche innerhalb des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung in Anlehnung an die umgebene Wohnbebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Der zukünftige Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl) soll nach den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO für das neue Wohngebiet unter den empfohlenen Orientierungswerten für Obergrenzen liegen, wobei eine Überschreitung ausgeschlossen werden soll.

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus sowie die Lagerhalle werden in ihren derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet sollen über den Bestand hinaus keine weiteren Flächen versiegelt werden, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Grundflächenzahlen werden auf 0,3 für die bislang unbebauten Flächen, auf 0,4 für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus und auf 0,5 für die Gewerbefläche festgelegt. Damit soll insbesondere der Aspekt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie die Schutzgüter Fläche und Boden angemessen berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet werden zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild folgende Planungsziele verfolgt:

- Minimierung der zulässigen Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl unterhalb der gesetzlichen Orientierungswerte sowie Minimierung der Befestigung von Parkplätzen mit versickerungsfähigem Belag,
- Durchgrünung des Plangebietes durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gartenflächen,
- Abschirmung des Plangebietes zur angrenzenden Ackerfläche durch Hecken-strukturen
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten zur Anpflanzung von Hecken.

In der späteren Objektplanung können durch weitere Maßnahmen, wie z. B. helle Fassadengestaltung zur Minimierung der Aufheizung (Albedo-Effekt) die Belange des Klimaschutzes durch die zukünftigen Bauwilligen umgesetzt werden.

Insbesondere im Hinblick auf die Eingriffsminimierung aber auch den Klimaschutz werden Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen und für Dachbegrünungen festgelegt.

Die grünordnerischen Ziele können mit der Planung und den externen Kompensationsmaßnahmen am Dachsweg (M 1) und im südwestlichen Bereich des Plangebietes (M 2) vollständig erreicht werden. Den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung ist die planerische Umsetzung der Ziele zu entnehmen.

6.3 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrstechnische Ziele verfolgt:

- Sicherung der Erschließung über die Alfred-Reinhardt-Straße,
- Sicherung der inneren Erschließung für die zukünftigen Wohnbaugrundstücke durch eine Privatstraße mit einer Wendemöglichkeit,
- Sicherung der Erschließung der bestehenden gewerblichen Nutzung.

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen werden über eine private Erschließungsstraße an die Alfred-Reinhardt-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Das vorhandene Wohn- und Bürogebäude verfügt über zwei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten zur Alfred-Reinhardt-Straße. Das Bestandsgebäude (Alfred-Reinhardt-Straße) wird weiterhin über die vorhandenen Zufahrten erschlossen.

Über die nordwestliche Zufahrt erfolgt auch die Erschließung der Lagerhalle, die weiterhin sicherzustellen ist.

Für die neue Wohnbebauung ist eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit als private Mischverkehrsfläche mit entsprechendem Ausbaustandard (Grundlage Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06 [20]) vorgesehen.

Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt somit über die Alfred-Reinhardt-Straße an das übergeordnete Straßennetz der Stadt Halle (Saale).

Das zukünftige Verkehrsaufkommen hinsichtlich der neuen Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes wird hauptsächlich durch die Anwohnerschaft und deren Besucher und Besucherinnen verursacht. Somit kann die zukünftige Straße als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden und die Straßenbreite für die neue Straße unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit reduziert werden.

Daher wird die Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche in einer maximalen Breite von 6,0 m vorgesehen. Der Straßenraum umfasst damit die erforderliche Fahrbahn von 5,5 m und die beidseitigen Bordeinfassungen.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Buslinie der HAVAG außerhalb des Plangebietes gegeben. Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

6.3.3 Fuß- und Radverkehr

Die Radfahrerinnen und Radfahrer werden direkt auf der Alfred-Reinhardt-Straße entlanggeführt.

Fußläufig ist das Plangebiet über einen einseitigen Gehweg auf der westlichen Seite der Alfred-Reinhardt-Straße erreichbar. Es existieren aufgrund der geringen Verkehrsdichte keine gesicherten Fußgängerüberwege.

Aufgrund der geringen Verkehrsdichte ist kein Gehweg innerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Fuß- und Radverkehr wird auf der Privatstraße geführt. Zur Gewährleistung der Sicherheit für querende Fußgänger, ist der Übergang von der öffentlichen Verkehrsfläche (Alfred-Reinhardt-Straße) zur Privatstraße (Mischverkehrsfläche) durch einen ca. 2 m breiten, in Farbe und Form abgesetzten Pflasterstreifen herzustellen. Dadurch wird eine erhöhte Achtsamkeit der Verkehrsteilnehmer erzeugt und der „Warte- und Achtsamkeitsbereich“ für die Fußgänger markiert.

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 Baugrundstück nachzuweisen.

In dem vorhandenen Wohn- und Bürogebäude sind verschiedene Nutzungen ansässig. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich auf dem zugehörigen Flurstück 186 entlang der Alfred-Reinhardt-Straße. Die Stellplätze bleiben bestehen. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich. Zudem steht eine Tiefgarage im Kellergeschoss des Gebäudes zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes zur Verfügung.

Südwestlich der Lagerhalle befinden sich weitere Stellplätze, die im Bebauungsplan gesichert werden.

Für die geplanten Wohnnutzungen werden Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Es kann aufgrund der beabsichtigten Bebauungsstruktur und der Lage am Stadtrand davon ausgegangen werden, dass eine große Zahl der Haushalte nicht nur einen Pkw haben wird.

Nach den Richtzahlen der aktuell gültigen Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen, bekanntgemacht am 2. Februar 2024, sind je nach Größe der Wohnfläche lediglich 0,5 bis 0,7 Stellplätze für Pkw je Wohnung 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 innere Erschließungsstraße grenzen. Daher wird ein einzuhaltender Mindestabstand von 6,0 m zwischen der Erschließungsstraße und den Garagen festgesetzt. Innerhalb dieses Freihaltebereiches wird zudem das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges auf dem Grundstück möglich.

Mit der festgesetzten privaten Verkehrsfläche als Erschließungsstich mit einer Länge von ca. 82 m und einer Straßenbreite von 6 m ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge für die künftigen Wohnbaugrundstücke innerhalb der WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 gesichert. Mit der am Ende des Erschließungsstiches vorhandenen Wendemöglichkeit werden Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bzw. für Rettungsfahrzeuge sichergestellt. Die erforderlichen Wenderadien sind berücksichtigt.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die an das bebaute Stadtgebiet angrenzen und die an die vorhandene Bebauung städtebaulich angebunden werden können. Die Flächen liegen im nördlichen Bereich überwiegend brach und wurden der Sukzession überlassen. Im südwestlichen Bereich sind ein Wohn- und Bürogebäude und eine große Lagerhalle angesiedelt.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern auf den Brachflächen, um den steigenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken. Die Bestandsnutzungen sind unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung zu erhalten.

Mit der Entwicklung der Flächen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Stadtteils und der Stadt und damit Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum,
- Sicherung des vorhandenen Gewerbes.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet entlang der Alfred-Reinhardt-Straße eine Nutzung als Wohnbaufläche sowie in Richtung Südosten eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche vor. Zudem verläuft eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion zwischen der dargestellten Wohnbaufläche und der dargestellten eingeschränkten gewerblichen Baufläche über das Plangebiet.

Die Zielstellung eine Freiraumverbindung und eine bessere Vernetzung in den angrenzenden Erholungsraum des Osendorfer Sees herzustellen, wird auf der Ebene des ISEK Halle 2025 formuliert. Der zukünftige Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei zu großen Teilen auf den südöstlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünlandflächen und ist daher noch umsetzbar.

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) [22]. 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 zu entwickeln, wird den Empfehlungen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 entsprochen. Es kann 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.

Das beabsichtigte Planungsziel, auf den Flächen ein Wohngebiet zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke bereitzustellen, steht im Einklang mit der umgebenden und für das Ortsbild prägenden Einfamilienhaus-bebauung.

Damit wird dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Die vorhandene Lagerhalle wird aufgrund ihrer weiteren Nutzung in ihrem Bestand gesichert. Eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfs geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Lagernutzung noch weiterhin Bestand haben wird. Zudem ist auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage errichtet, die mittels Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz zur Stromversorgung dienen soll und damit den Zielen des Klimaschutzes entspricht.

Das bestehende Wohn- und Bürogebäude (Alfred-Reinhardt-Straße 60) soll ebenfalls in seiner jetzigen Nutzung erhalten werden und ist mit seinen derzeit ansässigen Nutzungen in einem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen und im Ergebnis der Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 in der Stadt Halle (Saale) wird auf eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. den Geschosswohnungsbau verzichtet, da insbesondere ein Bedarf im Eigenheimsegment festgestellt wurde. Die Entwicklung des neuen Wohngebietes orientiert sich an der umgebenden prägenden Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern als zukünftige Baustruktur. Weiterhin würde durch die Mehrfamilienhäuser ein höheres Verkehrsaufkommen und ein höherer Stellplatzbedarf verursacht werden, was mit einem höheren Versiegelungsgrad und Lärmbeeinträchtigungen verbunden wäre.

Für die vorliegende Planung wird eine städtebaulich verträgliche Einordnung des Plangebietes zwischen den angrenzenden offenen Flächen und der vorhandenen Siedlungsbebauung beabsichtigt.

Die im Südosten bzw. Südwesten angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes haben gemäß ISEK Halle 2025 die Entwicklung von Freiraumstrukturen zum Ziel. Eine Umsetzung erfolgte bisher nicht, wird aber durch die vorliegende Planung zukünftig nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes innerhalb des Plangebietes scheidet sowohl aus erschließungstechnischen als auch aus konzeptionellen Gründen aufgrund der für solche Zwecke verkehrsungünstig gelegenen Fläche in einer städtebaulichen Randlage aus, *vgl. Pkt. 4.2.5*.

Aufgrund der prägenden Umgebung, die vor allem wohnlich genutzt wird, scheidet eine zusätzliche gewerbliche Nutzung, aber auch ein Mischgebiet aus. Erweiterungsabsichten des

vorhandenen Messebaubetriebes bestehen nicht. Die von dem Betrieb ausgehenden Lärmbelastungen und damit verbundenen Auswirkungen für das Plangebiet wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung würde ggf. die bereits vorhandene schutzwürdige Wohnnutzung beeinträchtigen. Der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den zukünftigen Versiegelungsgrad zu begrenzen, spricht auch an dieser Stelle gegen eine gewerbliche Nutzung. Bei Gewerbegebieten kann nach den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden. Dies wird regelmäßig bei gewerblichen Nutzungen auch ausgeschöpft.

Erfolgt keine Entwicklung des Plangebietes, haben die bereits vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz. Die bestehende Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) würde nicht berücksichtigt werden. Die unbebauten Flächen lägen weiterhin brach und der nordöstliche Randstreifen würde landwirtschaftlich genutzt werden.

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

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu ermöglichen sowie die Einbeziehung der Bestandsgebäude in das Plangebiet.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, 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 Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Für die Baugebiete innerhalb des Plangebietes werden unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, daher werden drei Teilgebiete (TG) für die jeweils festgesetzten Baugebiete in der Planzeichnung ausgewiesen.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

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 ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes textliche Festsetzungen (TF) getroffen:

Ziel ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für die brachliegenden Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Unter Einbeziehung des verbleibenden Bestandsgebäudes in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 als Wohn- und Bürogebäude soll hinsichtlich der angrenzenden unbebauten Flächen des Plangebietes die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die umgebende Bebauung ermöglicht werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In diesem 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 weiterhin textliche Festsetzungen (TF) zur Feinsteuerung des Baugebietes:

TF 1.1.1 In dem WA-Teilgebiet TG 1.1 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur in Form von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

In den WA-Teilgebieten TG 1.2, 2.1 und 2.2 sind Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig.

Zu den zulässigen Betrieben in einem Allgemeinen Wohngebiet gehören unter anderem auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit zu sichern, ist im derzeit zu berücksichtigenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden [12]. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind hiernach in das Zentrengefüge einzubinden, um unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Da das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist innerhalb dessen der weitgehende Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen notwendig. Ähnliches gilt auch hinsichtlich des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dieser 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 laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Absicht besteht, die festgelegten Nahversorgungszentren, die sich in günstiger Entfernung zu den Wohngebieten befinden, zu stärken, sind grundsätzlich Nahversorgungsprojekte, welche die Funktion der Zentren gefährden, an anderen Stellen auszuschließen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Läden, die der Versorgung dienen und ein Angebot für die Waren des täglichen Bedarfes (Einzelhandelsnutzungen mit sogenannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten) zur Verfügung stellen, nicht vollständig im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Stadtquartier ist auf Grund seiner isolierten Lage unterversorgt.

Um den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht zu widersprechen, werden die möglichen Verkaufsflächen auf eine Ausdehnung deutlich unterhalb der Großflächigkeit in dem WA-Teilgebiet 1.1 eingeschränkt sowie in den WA-Teilgebiete 1.2, 2.1 und 2.2 ausgeschlossen.

Größere und großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich unter anderem in der Regensburger Straße und Merseburger Straße, die in weiterer fußläufiger Entfernung vom Plangebiet liegen.

Auch die Begrenzung der Verkaufsfläche orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Halle (Saale), die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept detailliert analysiert wurde. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² werden als sogenannte Nachbarschaftsläden charakterisiert, die der Versorgung des näheren Umkreises dienen.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² ist erforderlich, um die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen so zu steuern, dass durch sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen können.

Aufgrund der geringen Größe der Läden sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (auch bei einem Nebeneinander mehrerer Geschäfte) nicht zu erwarten, aber es kann zukünftig ein Angebot entwickelt werden, das den täglichen Bedarf der Bewohner/-innen abdeckt.

Zudem sind größere Einzelhandelsnutzungen meistens sehr flächenintensiv und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kunden und durch die Anlieferung verbunden, die mit der TF 1.1.1 im Plangebiet vermieden werden.

Das Plangebiet ist für die Unterbringung von größeren Einzelhandelsnutzungen vor allem auf Grund seiner Randlage und der geplanten Erschließung nicht geeignet. Zudem soll mit der Planung die künftige Versiegelung gering gehalten werden.

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

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

nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend von einer wohnlichen Nutzung geprägt. Zudem befindet sich das Plangebiet an einer schwach befahrenen Straße in einer städtischen Randlage. Die vom Ausschluss genannten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO erzeugen im Allgemeinen ein höheres Verkehrsaufkommen, das Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen und Beeinträchtigungen des Lärmschutzes hat.

Gartenbaubetriebe sind 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 der Kundschaft von Gartenbaubetrieben.

Tankstellen sind vor allem aufgrund ihrer Funktion und des erzeugten Verkehrsaufkommens an Hauptverkehrsstraßen anzuordnen und nicht mitten in Wohngebieten.

Für das Allgemeine Wohngebiet sollen auch keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Das vorhandene Bestandsgebäude soll mit der in einem Wohngebiet verträglichen Mischnutzung erhalten bleiben. Aufgrund der Lage am Rand des Stadtteils und der Größe des Plangebietes wird hier kein Bedarf an einem Beherbergungsangebot gesehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stehen in den ausgewiesenen Misch- bzw. Gewerbegebieten ausreichende und wesentlich geeignetere Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Stadtgebiet zur Verfügung.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt trotz der eingeschränkten Zulässigkeit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und der Ausschlüsse der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

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

- Wohngebäude,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß TF 1.1.1,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Für die vorhandene gewerbliche Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden für das GEe-Teilgebiet TG 3 (GEe) auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Festsetzungen getroffen:

Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In einem GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Und gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Die Lagerhalle innerhalb des Plangebietes soll in ihrem Bestand erhalten bleiben. Eine Entwicklung mit anderen gewerblichen Nutzungen soll aber weitgehend ausgeschlossen werden, um die vorhandene und geplante Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Daher erfolgen vor allem immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, die die Art der baulichen Nutzung einschränken.

Es erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet:

TF 1.2.1 *In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO – Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Der Ausschluss erfolgt zum Schutz der angrenzenden Bebauung und somit zur Absicherung der bestehenden Ortsteile.

Tankstellen sind vor allem aufgrund ihrer Funktion und des erzeugten Verkehrsaufkommens an Hauptverkehrsstraßen anzuordnen und nicht mitten in Wohngebieten.

Auch Anlagen für sportliche Zwecke sollen an zentraler Stelle errichtet werden und nicht im rückwärtigen Bereich einer Wohnbebauung. Zudem sind diese Anlagen mit Freizeit- oder Sportlärm verbunden, die zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen.

TF 1.2.2 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbegebiet als „Gewerbebetriebe aller Art” gehören u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind.

Eine Notwendigkeit zur Einschränkung des Einzelhandels in dem geplanten Gewerbegebiet ergibt sich aus den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale). 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. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Halle (Saale).

Da das GEe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist der weitgehende Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen notwendig. Dieses Vorgehen stimmt auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept überein.

Ein allgemeines Ziel für die Gesamtstadt ist die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe, auch wie hier vorliegend von kleinteiligem Gewerbe für die Nutzung als Lagerhalle. Eine Einzelhandelsnutzung wird daher ausgeschlossen. Auch aufgrund der rückwärtigen Lage und der angrenzenden Wohnbebauung sind weitere flächenintensive und mit Lärmbelastungen durch Kunden- und Lieferverkehr verbundene Nutzungen zu vermeiden.

TF 1.2.3 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beruht auf der Randlage des GEe und der in der näheren Umgebung befindlichen Wohnbebauung. Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken sind meistens mit erheblichen Belästigungen verbunden und erzeugen auch in den Abendstunden bzw. in der Nacht zusätzlichen Lärm.

Des Weiteren erfolgt eine Feinsteuerung für das Gewerbegebiet zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes.

TF 1.2.4 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die folgenden, auf die jeweilige gewerblich nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschritten werden.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)/m²: siehe Planeintrag

Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente hat nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 zu erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung wird von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch gemacht bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Emissionskontingenten festgesetzt, um Immissionskonflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Emissionskontingente sind gemäß dem Kommentar zur BauNVO *(Fickert, Fieseler, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Erscheinungsjahr 2019, Verlag Kohlhammer)* ein geeignetes Mittel, der Immissionsschutzvorsorge gerecht zu werden *(§ 1 Randnummer 61.3 und 95*). Die Schallimmissionsprognose ist als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

Grundsätzlich sollen vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art ihren Standort im Stadtgebiet finden können (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 –, Rn. 15, Juris). Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich verschiedene Gewerbe- und Industriegebiete, die im Störgrad ganz oder teilweise bzw. in ihren Nutzungen nicht eingeschränkt sind. Damit kann eine Einschränkung hinsichtlich des Störgrads für das festgesetzte GEe auch unter Berücksichtigung des vorgenannten Urteils erfolgen.

In der textlichen Festsetzung 1.2.4 wird somit festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen die Emissionskontingente, die für die jeweilige Teilfläche des GEe festgesetzt ist, nicht überschreitet. Für das GEe wird der zulässige Maximalpegel für Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt.

Ein sogenannter „flächenbezogener Schallleistungspegel“ ist das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle (oder Teilen davon) je Flächeneinheit abgestrahlte Schallleistung (DIN 18005, Teil I, Nr. 3.7, Juli 2002).

Da im Bebauungsplan nur Festsetzungen getroffen werden können, die einen bodenrelevanten Bezug haben, wird eine Kontingentierung einzelner Teilflächen des GEe vorgenommen. Diese dient dazu, dass für alle Teilflächen des Gewerbegebietes Emissionskontingente L_{EK} entwickelt werden, die die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungen mit der angrenzenden Bebauung regeln und somit, dass die Nutzung der vorhandenen Gewerbehallen gewährleistet wird. Die Geräuschkontingentierung erfolgt nach der DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“.

Für das Plangebiet werden die in der Prognose berechneten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen festgesetzt [13].

Dabei wurden auch die von den zukünftigen Gewerbe- und zugehörigen Stellplatzflächen ausgehenden Auswirkungen auf die südlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen und im Norden beabsichtigen Wohnnutzungen in der Untersuchung berücksichtigt.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2.4 wird somit sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte (nach DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“) sowohl tags als auch nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen in dem Schallgutachten.

Mit der getroffenen Festsetzung ist einerseits die beabsichtigte Nutzung möglich, andererseits können die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung gewährleistet werden.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der bestehenden und zukünftigen Bebauung wird die prägende bauliche Struktur der Umgebung berücksichtigt.

Grundflächenzahl

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

Der Orientierungswert der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Allgemeine Wohngebiete

WA-Teilgebiet TG 1.1 (WA-TG 1.1)

Das bestehende Gebäude sowie die vorhandenen Zufahrten und Stellplätze entlang der Alfred-Reinhardt-Straße innerhalb des ***WA-TG 1.1*** sollen weiterhin erhalten bleiben. Die Flächen sind bis auf eine Grünfläche versiegelt. Daher wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um den vorhandenen Bestand zu berücksichtigen.

WA-Teilgebiet TG 1.2 (WA-TG 1.2)

Im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes befindet sich noch ein eingeschossiger Anbau, der zukünftig erhalten bleiben soll.

WA-Teilgebiet TG 2 (WA-TG 2.1 und 2.2)

Innerhalb dieser Flächen wird die unbebaute Fläche zu einer Wohnbaufläche entwickelt.

Auch aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der damit verbundenen geringeren Versickerungsfähigkeit des Bodens im nördlichen Bereich des *WA-TG 2.1* ist der Versiegelungsgrad und das abzuleitende Niederschlagswasser zu minimieren. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 für das *WA-TG 2* wird die empfohlene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, um Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und so die Belange des Umwelt- einschließlich des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Überschreitung der GRZ

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend im *WA-TG 1.1 und 1.2* einen Wert von 0,6 bei einer GRZ von 0,4.

In den WA-Teilgebieten 2.1 und 2.2 wird die Überschreitung der GRZ insbesondere vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung ausgeschlossen.

TF 2.3 In den WA-Teilgebieten TG 2.1 und 2.2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die zwei miteinander verbundenen Lagerhallen werden in ihrem jetzigen Bestand erhalten. Um weitere Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche und vorliegend demnach bis 0,75 möglich wäre, wird auf maximal 0,1 und demnach bei 60 % der Grundfläche begrenzt. Hintergrund dafür ist die Festsetzung des Erhaltungsgebotes östlich der bestehenden Lagerhallen. Im Bestand sind bereits ca. 0,54 % bzw. 2.595 m² Fläche bebaut (Lagerhallen, Stellplätze, Zufahrten). Mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 zuzüglich der zulässigen Überschreitung bis 0,6 können künftig ca. 2.874 m² Fläche baulich genutzt werden. Innerhalb des GEe wird damit unter Beachtung der zum Erhalt festgesetzten Fläche in geringem Umfang eine bauliche Entwicklung zugelassen.

TF 2.2 In dem GEe-Teilgebiet TG 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen bis maximal 0,1 überschritten werden.

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

Allgemeine Wohngebiete

Um ein städtebaulich verträgliches Einfügen des geplanten Wohngebietes in die bestehende Umgebung zu gewährleisten, erfolgen Festsetzungen zu den zulässigen Höhen der Wohnhäuser aus einer Kombination der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Angabe der maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen mittels Eintrags in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und der Bestandssituation.

Das vorhandene Geländeniveau liegt in der Alfred-Reinhardt-Straße zwischen 99,65 m ü. NHN im Norden und bei 98,97 m ü. NHN im Süden.

Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände nach Süden auf ca. 98,2 m ü. NHN ab. Es liegt keine abschließende Ausführungs- und Erschließungsplanung vor, daher dienen das Geländeniveau der Alfred-Reinhardt-Straße und das Geländeniveau mit der bestehenden Bebauung als Orientierung.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung soll das ca. 16 m hohe Bestandsgebäude an der Alfred-Reinhardt-Straße im *WA-TG 1.1* erhalten bleiben können. Es wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 115,0 m ü. NHN festgesetzt.

Das Büro- und Wohnhaus hat noch einen eingeschossigen Anbau, der bis an die südöstliche Grundstücksgrenze reicht. Der Anbau in Form eines Wintergartens, der derzeit von dem in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 ansässigen Unternehmen für Messe- und Ladenbau genutzt wird, wird mit den Festsetzungen eines Baufensters, eines Vollgeschosses und einer maximalen Höhe von 102,5 m innerhalb des *WA-TG 1.2* erhalten. Eine Erweiterung ist nicht beabsichtigt und soll künftig auch nicht ermöglicht werden.

Innerhalb des *WA-TG 2* ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen wird auf 109,0 m ü. NHN festgesetzt. Die Höhe orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung, die Gebäudehöhen zwischen ca. 8 m und 9 m aufweisen. Mit der festgesetzten maximalen Oberkante können für die Schaffung eines breiten Angebotes für die Errichtung der zukünftigen Wohnhäuser Höhen bis zu 10 m ermöglicht werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Umgebung ist durch die rückwärtige Lage und aufgrund der Orientierung an der Höhe der Bestandsbebauung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß mit drei Vollgeschossen für das *WA-TG 1.1* festgesetzt.

Für das *WA-TG 2* werden in Anlehnung an die prägende Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang der Alfred-Reinhardt-Straße zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA 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.“

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die eingeschossige Lagerhalle wird in ihrem Bestand gesichert. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes beträgt 106,65 m ü. NHN. Es werden somit eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 107,0 m ü. NHN und ein Vollgeschoss festgesetzt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur GRZ, der Kombination der Zahl der Vollgeschosse und der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Obergrenze der Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten wird.

Damit wird den Planungszielen der Bestandssicherung und der Nutzung einer Brachfläche und eines Flächenpotenzials sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitigem Einfügen des Bebauungsmaßstabes in die umgebende Bebauung entsprochen.

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

Die Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete

WA-TG 1.1 und WA-TG 2

Es wird eine offene Bauweise für das *WA-TG 1.1* für den Erhalt des Bestandsgebäudes festgesetzt. Für die *WA-TG 2.1 und 2.2* wird ebenfalls eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um die Eingliederung des neuen Baugebietes in die umgebende prägende Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

WA-Teilgebiet TG 1.2

Das vorhandene Gebäude innerhalb des WA-Teilgebiet 1.2 wird als Verbindungsgebäude zu der Lagerhalle genutzt und soll weiterhin erhalten bleiben.

Das Gebäude ist bis an die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 186 herangebaut. Dies entspricht nicht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Bei der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Das entspricht ebenfalls nicht dem vorhandenen Bestand. Daher wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes festgesetzt.

TF 3.1 *Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 1.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss bis zur rückwärtigen südlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.*

Im § 6 Abs. 1 der BauO LSA vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 28. September 2016, wird festgelegt, in welchem Fall keine Abstandsflächen vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, erforderlich sind und in welchem Fall Abstandsflächen vor Außenwänden erforderlich sind. Es ist geregelt:

„(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden

ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“

Weiterhin gilt § 6 Abs. 5 BauO LSA für die Bemessung der Abstandsflächen:

„Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. (…)“

Bei baulichen Veränderungen sind die Abstandsflächen zu beachten. Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach dem Bauordnungsrecht kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen bei maximaler baulicher Auslastung, wie nicht ausreichende Belichtung oder fehlende Belüftung, für neue Gebäude entstehen werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Für das *GEe* wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

TF 3.2 Für das GEe -Teilgebiet TG 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzung für das *GEe* berücksichtigt das planerische Ziel, die zwei verbundenen Lagerhallen *(Länge der beiden Gebäudeteile überschreitet 50 m)* zu erhalten. Deshalb wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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 mit Ausnahme des vorhandenen Verbindungsgebäudes innerhalb des WA-Teilgebiet 1.2 (vgl. hierzu TF 3.1) weiterhin ihre Geltung behalten.

Gleichzeitig sollen eine möglichst flexible Anordnung und bauliche Ausführung der Wohnbauten ermöglicht werden.

Zur Klarstellung wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.3 Es finden mit Ausnahme des WA-TG 1.2 die Vorschriften zu den Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA Anwendung.

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

Die Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

WA-Teilgebiete TG 1.1 und 1.2

Das bestehende Gebäude wird mit einem Baufeld gesichert, das noch ausreichend Flexibilität für bauliche Veränderungen lässt, die mit der Umgebungsbebauung harmonieren.

WA-Teilgebiete TG 2.1 und 2.2

Die Baufeldtiefen variieren von 20,5 m bis 26,5 m. Insgesamt wird damit ein Rahmen gegeben, der genug Flexibilität für die zukünftige Hausarchitektur bzw. Haustypen gibt.

Die Baugrenzen sind zur Erschließungsanlage überwiegend mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Im nordöstlichen und südwestlichen Bereich der erforderlichen Wendeanlage beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße 1,0 m, um hier das Wohnbaugrundstück optimal ausnutzen zu können. Negative Beeinträchtigungen sind auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

In den Übergängen zu den Grünlandflächen betragen die Mindestabstände jeweils 5,0 m bzw. 6,0 m zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zur Sicherung der Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote und als Abgrenzung zu der nordöstlich angrenzenden Ackerfläche.

Ansonsten lassen die großzügigen Baugrenzen Spielraum in der zukünftigen Hauspositionierung. Eine Bauflucht ist aufgrund der Größe des Plangebietes, der Stichstraße und der städtischen Randlage städtebaulich nicht erforderlich.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Bestand wird in seiner jetzigen Abgrenzung mit einem geringen Erweiterungsspielraum mit einem Baufeld gesichert. Eine größere Erweiterung über den Bestand innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes hinaus ist auch aufgrund der umgebenden Wohnnutzung und des Zieles, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nicht beabsichtigt. Die Gewerbehalle ragt im Südosten aus dem Plangebiet heraus und hat weiterhin auch baulichen Bestandsschutz, *vgl. hierzu auch Pkt. 2.2 der Begründung*.

Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit bei der Errichtung von Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes wird wie folgt präzisiert:

TF 4.1 In dem WA-Teilgebiet TG 1.1 sind Garagen, offene und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die vorhandenen Stellplätze haben Bestandsschutz. Bei der Neuordnung und Errichtung von Garagen und Stellplätzen sind diese zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Einhaltung uneingeschränktes Sichtfeld beim Ein- und Ausparken zum öffentlichen Raum) und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.

TF 4.2 In den WA-Teilgebieten TG 2.1 und 2.2 müssen Garagen mindestens 6,0 m von der als Zufahrt genutzten Straße zurückliegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Festsetzung 4.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt aus verkehrsorganisatorischen und Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Mit

der Freihaltung der Fläche zwischen der Baugrenze und der Straße wird ein freies Sichtfeld bzw. das sichere Ein- und Ausfahren zu bzw. aus dem Grundstück gewährleistet.

Garagen sind erst ab 6,0 m Entfernung von der erschließenden Straße und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit kann auf dem Grundstück ein weiterer Pkw in der Zufahrt zur Garage abgestellt werden. Dadurch wird das Abstellen bzw. Parken innerhalb des Straßenraums und verbundene Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs vermieden. Zudem soll damit ein geordnetes Straßenbild geschaffen werden.

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

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) vollständig auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Innerhalb des WA-TG 1.1 gibt es vorhandene Stellplätze für das Büro- und Wohnhaus, die aufgrund ihrer Nutzungen notwendig und in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Für die *WA-TG 2.1 und 2.2* erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen, *vgl. hierzu Pkt. 7.2.4.*

Die vorhandenen Stellplätze innerhalb des *GEe* unterliegen dem Bestandsschutz. Bei baulichen Veränderungen sollen diese entweder nur innerhalb der bestehenden und in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellplatzfläche oder innerhalb des Baufeldes errichtet werden, um zusätzliche versiegelte Flächen und Lärmbelastungen für die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden.

TF 5.0 *In dem GEe -Teilgebiet TG 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.*

7.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die vorhandene Bebauungsstruktur aufzunehmen unter Nutzung des Wohnbauflächenpotenzials. Der Charakter der umliegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern soll mit der Festsetzung der offenen Bauweise fortgeführt werden. Die Errichtung von Einzelhäusern mit mehreren Wohnungen und damit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen würden diesen Charakter nachhaltig verändern und als Fremdkörper wirken. Daher wird die maximale Anzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude für das neue Wohngebiet auf zwei begrenzt. Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird aber die Möglichkeiten gegeben, dass zukünftig die Kinder oder die Eltern in einer Einliegerwohnung wohnen und ggf. gepflegt werden können. Damit werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt und ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach ermöglicht.

7.2.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

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

TF 6.0 *Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, oberhalb der*

Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in allen WA-Teilgebieten nicht zulässig sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell nicht zulässig, um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Entwicklung von Gehölzstrukturen, vor allem innerhalb der WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2, zu ermöglichen.

Vor allem innerhalb von Wohnbaugrundstücken stellen sich Nebengebäude wie Gartenhäuser, Unterstände und sonstige Überdachungen städtebaulich störend dar, wenn sie ungeordnet und in unbestimmter Anzahl an beliebiger Stelle errichtet werden. Um dieses Störpotenzial zu vermeiden und einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden Grünlandflächen im Norden und Osten einzuhalten, soll die Festsetzung eine städtebaulich störende Überbauung der Vorgärten sowie ein Übermaß an Nebengebäuden und befestigten Flächen außerhalb der Baugrenzen verhindern.

Weiterhin geben die festgesetzten Baufelder der WA-Teilgebiete mit Baufeldtiefen von bis zu 26,5 m ausreichend Spielraum zur Anordnung und Errichtung von baulichen Nebenanlagen.

Die Festlegung von der zur Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgt mit der Aufstellung einer Angebotsplanung noch nicht. 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.

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

Das Plangebiet wird über die Alfred-Reinhardt-Straße erschlossen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Alfred-Reinhardt-Straße wird in ihrem Bestand entsprechend festgesetzt.

Das Flurstück 186 mit der bestehenden Wohn- und Büronutzung verfügt über zwei bestehende Grundstückszufahrten.

Die Erschließung des Gewerbebetriebes, der sich hauptsächlich auf dem rückwärtig gelegenen Flurstück 187 befindet und sich geringfügig auch auf weitere Flurstücke erstreckt, erfolgt über die nordwestliche Grundstückszufahrt des Flurstückes 186 von der Alfred-Reinhardt-Straße aus. Zur Sicherung der bestehenden Erschließung der Nutzung ist die genutzte Zufahrtsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 187 zu belasten.

Mit der Entwicklung des Flurstückes 144 ist eine Anbindung an die Alfred-Reinhardt-Straße im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) zu der Anbindung an die öffentliche Straße erforderlich.

7.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der *WA-TG 1.1 und 1.2* und des *TG 3* erfolgt über die bestehenden Zufahrtswege. Eine Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

Die Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke der *WA-TG 2.1 und 2.2* erfolgt über eine private Stichstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die Bewohner und Bewohnerinnen und deren Besucher und Besucherinnen verursacht. Aufgrund der Lage am Stadtrand werden die zukünftigen Haushalte sehr wahrscheinlich zwei Fahrzeuge je Grundstück haben. Da das Plangebiet relativ klein ist, kann das Verkehrsaufkommen als unproblematisch eingeschätzt werden kann. Die private Erschließungsstraße muss auch keinen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aus der Umgebung aufnehmen. Der Nutzerkreis kann somit auf die zukünftige Bewohnerschaft begrenzt werden. Daher ist die Festsetzung einer Privatstraße möglich. Der Fahrbahnquerschnitt wird mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt:

Damit ist z. B. folgender Straßenquerschnitt möglich:

- 5,5 m für die Fahrbahn
- 0,5 m für die Borde/technischer Seitenraum.

Zukünftige Beleuchtungsanlagen können in den Randbereichen der Wohnbaugrundstücke angeordnet werden.

Als Bemessungsfahrzeug für die Ein- und Ausfahrten sowie Kurvenradien und den Wendehammer wurde das dreiachsige Müllfahrzeug (RASt 06, Bild 59) als Grundlage genommen.

7.3.3 Geh- und Radwege

Die Erschließung für Fußgänger und Fußgängerinnen erfolgt über den vorhandenen Gehweg auf der nördlichen Seite der Alfred-Reinhardt-Straße.

Gesonderte Radverkehrsanlagen gibt es aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet nicht.

Zur inneren Erschließung der *WA-TG 2.1 und 2.2* wird eine Stichstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt, auf der künftig der Fußgänger-, der Rad- und der Fahrzeugverkehr gemeinsam geführt werden sollen.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Wohnhäuser sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) vollständig auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Für die *WA-TG 2.1 und 2.2* erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen, *vgl. hierzu Pkt. 7.2.4.*

Die vorhandenen und für die ansässigen Nutzungen notwendigen Stellplätze innerhalb des *WA-TG 1.1* sind weiterhin zulässig. Innerhalb des *GEe* sind Stellplätze nur in der gekennzeichneten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, *vgl. hierzu Pkt. 7.2.5*.

Über die festgesetzten Verkehrsflächen und die gesicherte Zufahrt zum Flurstück 187 ist die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst gegeben.

7.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Buslinie außerhalb des Plangebietes gegeben. Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

7.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden bzw. privat bleiben.

Die Teilfläche der Alfred-Reinhardt-Straße befindet sich derzeit noch in Privateigentum, wird aber öffentlich genutzt. Die Regelung der Eigentumsverhältnisse und der Widmung erfolgt nicht mit dem Bebauungsplan. Allerdings ist die Sicherstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung für das Plangebiet und auch für die Umgebung mit dem Bebauungsplan sicherzustellen.

Zur Sicherung von Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger erfolgen daher Festsetzungen innerhalb der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

TF 9.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Gewährleistung der Erschließung des rückwärtig gelegenen Flurstückes 187 erfolgt über die textliche Festsetzung 9.2:

TF 9.2 Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 1.1 ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 187, Flur 11, Gemarkung Ammendorf zu belasten ist.

Durch die vorgenannten Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die technische und verkehrliche Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen geschaffen.

Die Festsetzungen hindern die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile der Grundstücke in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden und sichern somit die Erschließung. In der Umsetzung ist dann eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

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

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden die bisher unbebauten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt und die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die Planung dient vor allem der Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtteil und im gesamten Stadtgebiet von Halle (Saale). Grünordnerische Ziele sind die Durchgrünung des Plangebietes und die Eingrünung zum freien Landschaftsraum.

Weiterhin werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Klima- und Bodenschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt. Um den Versiegelungsgrad zu beschränken und ausreichend grüne Freiräume zu schaffen, wird der Anteil der bebaubaren Fläche gering gehalten und die Obergrenzen der Orientierungswerte nach den Vorgaben der BauNVO nicht vollständig ausgeschöpft.

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig, um in den Vorgärten und rückwärtigen Bereichen zusammenhängende grüne Freiräume zu schaffen.

Erforderliche Stellplätze auf den Privatgrundstücken sollen im Hinblick auf den Klimawandel und der Gewährleistung der Versickerung von Niederschlagswasser weitestgehend in teilversiegelter Bauweise oder mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden.

Weiterhin ist die Begrünung der verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen zu gewährleisten. Um gesunde klimatische Verhältnisse und insbesondere einer zu starken Aufheizung der Flächen in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden mit Steinen bedeckte Flächen (Stein- bzw. Schottergärten) in den Gärten nicht zugelassen.

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

Private Grünflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan werden als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen werden zukünftig dem gesamten neuen Wohngebiet (WA-Teilgebiete TG 2.1 und TG 2.2) zur Kompensation von Eingriffen zugeordnet. Die erforderlichen Maßnahmen und die Entwicklungsziele werden nachfolgend dargestellt.

7.4.2 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein vorhandenes Gehölz als Wald i.S. von § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) zu bewerten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird dieser Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt (hier Bau- und Verkehrsflächen). Das setzt zum einen eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG voraus und zum anderen eine Ersatzaufforstung.

Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche für Wald festgesetzt. Innerhalb der Maßnahme M 1 werden ca. 3.300 m² Eichen-Hainbuchenwald festgesetzt, davon dienen 2.000 m² dem Waldausgleich und 1.300 m² dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Weiterhin wird dem Wald ein Waldrand mit insgesamt ca. 800 m² vorgelagert, der ausschließlich der Kompensation von Eingriffen zugeordnet wird. Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.4.3 der Begründung, Teil A und die textliche Festsetzung 7.1.1 verwiesen.

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

Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über ein differenziertes und vielgestaltiges Maßnahmenkonzept gemindert oder kompensiert werden. Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB getroffen. Im Hinblick auf die Eingriffsregelung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB erfolgen sogenannte Zuordnungsfestsetzungen.

Aufgrund des Eingriffsumfangs und des Entwicklungszieles für die Eingriffsflächen kann ein Ausgleich nicht vollständig eingriffsnah kompensiert werden. Ergänzend sind somit weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die in den Geltungsbereich einbezogen und deren Entwicklungsziele über textliche Festsetzungen näher bestimmt werden.

Des Weiteren ergibt sich ein Ausgleichsbedarf auch in Bezug auf die Umwandlung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart (vgl. Pkt. 7.4.2 der Begründung, Teil A). Gemäß Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) kann Wald nur durch Wald ersetzt werden. Es erfolgt auch für diesen Eingriff eine Zuordnungsfestsetzung.

Der rechnerischen Bilanzierung (*vgl. hierzu Pkt. 2.3.1.2 im Umweltbericht, Begründung Teil B)* ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der auf den Baugrundstücken umzusetzenden Minderungsmaßnahmen nach TF 8.1 bis 8.4 und der Ausgleichmaßnahmen nach TF 7.1 die Eingriffe weitgehend ausgeglichen werden. Das Maßnahmenkonzept ist insofern ausreichend und angemessen, *vgl. hierzu auch Pkt. 2.3.1 im Umweltbericht, Teil B der Begründung*.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 7.1 Den Bauflächen TG 2.1 und 2.2, auf denen Eingriffe zulässig werden, und den erschließenden privaten Verkehrsflächen, sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

TF 7.1.1 Gemarkung Ammendorf, Flur 10, Flurstück 1531 – Maßnahmefläche M 1

Maßnahmeziel: Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwaldes auf einer Fläche von 3.300 m² zuzüglich entsprechendem Waldsaum auf einer Fläche von 800 m²
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Ahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Mehlbeere, Wildobst und untergeordnet Hainbuche) unter Beachtung forstfachlicher Vorgaben einschließlich eines Waldsaumes aus einer mindestens zweireihigen Strauchpflanzung

Maßnahmeziel: Entwicklung eines reich strukturierten Bauerngartens auf einer Fläche von 2.500 m²

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

Anpflanzung von mindestens 22 gebietsheimischen, starkwüchsigen Obstbäumen und 20 Obstbeerensträuchern.

Der Bauerngarten einschließlich der Obstbäume und Obstbeerensträucher ist dauerhaft zu pflegen. Die Bäume und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen.

TF 7.1.2 Gemarkung Ammendorf, Flur 11, Flurstück 185 – Maßnahmefläche M 2

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein mesophiles Gebüsch zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen sind Bäume und Sträucher gebietsheimischer Arten (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen.

Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Pflanzabstand zwischen den Gehölzen mindestens 1,50 m

Die Ausgleichsmaßnahme südwestlich des Dachswegs (Maßnahmefläche M 1) wird Teil des Bebauungsplanes. Das festgesetzte Entwicklungsziel für diese Fläche versteht sich als Ergänzung und Erweiterung zu dem südöstlich angrenzenden Grünzug. Im Nordwesten grenzen die Gärten der Bebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße an. Diese Fläche wurde bislang als Acker genutzt. Im Hinblick auf den Eingriff wird zumindest teilweise eine gleichartige Kompensation nachgewiesen.

Wie bereits ausgeführt hat sich auf Teilflächen im Bereich der geplanten Bebauung Wald entwickelt. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundene Waldumwandlung ist in Abhängigkeit von den verlorengehenden Funktionen des Waldes zu ersetzen. Aufgrund der Artenzusammensetzung und Struktur der Waldflächen sowie fehlender Erholungs- und Schutzfunktionen ist ein angemessener Waldersatz notwendig. Die Waldersatzmaßnahme soll innerhalb der Maßnahmefläche M 1 erfolgen. Es wird eine Fläche als Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b) BauGB im Südosten der Maßnahmefläche festgesetzt. Der notwendige Waldsaum sollte vor dem Hintergrund des geplanten Grünzuges nur im Nordosten, Nordwesten und Südwesten ausgebildet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt die festgesetzte Waldfläche 2,0 m versetzt zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt wird.

Die Festsetzungen zur Pflanzung, zur Artenwahl usw. orientieren sich an Vorgaben zur forstlichen Waldeinrichtung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept mit der unteren Forstbehörde und Naturschutzbehörde abzustimmen ist, um zeitnah einen geschlossenen Waldbestand zu erzielen und damit eine stabile Waldgesellschaft zu entwickeln. Auf die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Wildschutzzauns wird hingewiesen.

Die verbleibende Fläche wird als Bauerngarten angelegt. Bauerngärten zeichnen sich durch einen großen Obstbaumbestand sowie einen hohen Anteil an Obstbeerensträucher aus. Vor dem Hintergrund des Ausgleichserfordernisses sind mindestens 22 Obstbäume und 22 Obstbeerensträucher zu pflanzen. Hinsichtlich der Auswahl der Obstbäume sind Sorten zu wählen,

die einen starkwüchsigen Charakter aufweisen. Im Allgemeinen sind das alte Obstsorten. Diese Bezeichnung wird bei der Beschreibung der Obstsorten in den Baumschulen angegeben. Es wird damit das Ziel verfolgt, auch Lebensräume für Kleintiere zu schaffen.

Auch der Ersatz abgängiger Bäume und Sträucher ergibt sich aus der Kompensation.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin eine Fläche (Flurstück 185) einbezogen, auf der Oberbodenablagerungen vorhanden waren. Diese Fläche befindet sich südlich im Plangebiet. Eine weitere Bebauung ist aufgrund der Zielstellung, einen Grünzug südöstlich der vorhandenen Bebauung zwischen dem Haldenwald im Norden und dem Ortskern Ammendorf/Radewell im Süden zu entwickeln, nicht beabsichtigt. Das Flurstück befindet sich zudem im Eigentum des Investors. Somit kann hier eingriffsnah eine Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche M 2) umgesetzt werden. Es soll ein Gehölz entwickelt werden. Im Hinblick auf den Ausgleich ist unter Bezug auf § 40 BNatSchG ausschließlich Pflanzware aus der Herkunftsregion 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland)[2] zu verwenden.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass der bereits bestehende Grünbestand des angrenzenden Lärmschutzwalles, der im Süden und Südwesten an der Geltungsbereichsgrenze und zum Teil innerhalb der Ausgleichsmaßnahme M 2 verläuft, zu erhalten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den nördlich angrenzenden Gärten im Hinblick auf Gehölzanpflanzungen ein Abstand einzuhalten ist. Es wird von einem ca. 2 m breiten Rasenstreifen ausgegangen. Des Weiteren sollten, um ein Verschatten der Gärten zu vermeiden nur klein- bis mittelhohe Bäume angepflanzt werden.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Zur Minderung der Auswirkungen der Flächenversiegelungen und um nachteilige Auswirkungen insbesondere auf den Wasserhaushalt zu minimieren, werden nachfolgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 7.2 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 wasserundurchlässigen Flächen bei Stellplätzen auf den zukünftigen Grundstücken und dem Schutz des Bodens dient. Das anfallende Oberflächenwasser kann somit weitestgehend auf den Stellplätzen oder den Zufahrten versickern. Es wird wieder dem Boden zugeführt und begünstigt somit den Wasserhaushalt.

Mit dem festgesetzten Abflussbeiwert (Ψ) kleiner oder gleich 0,6 können die in der Praxis verwendeten Materialen wie Rasenfugenpflaster, Kies und Schotter (Ψ=0,3) sowie Beton- und Natursteinpflaster oder andere teilweise wasserdurchlässige Beläge (Ψ=0,3-0,6) verwendet werden. Der Gestaltungsspielraum für die zukünftigen Bauwilligen wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Nutzung und Begehbarkeit bleibt weiterhin gewährleistet.

TF 7.3 Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 2.1 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z. B. Zisterne) zu sammeln und gedrosselt in die zu errichtende Versickerungsanlage in der privaten Straße abzuleiten. Dabei ist die Drosselöffnung der zu errichteten Regenrückhalteanlage so zu bemessen, dass maximal 0,2 l/s In die Versickerungsanlage abgeleitet werden.

[2] Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie: Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt, Stand 02. März 2020

TF 7.4 Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 2.2 ist das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den sonstigen überbaubaren Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser jeweils auf dem eigenen Baugrundstück in einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z. B. Zisterne und/oder Rigole) zurückzuhalten und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse zu versickern.

Die *WA-TG 1.1, 1.2* und das *GEe* sind in ihrem jetzigen Bestand an das vorhandene Kanalnetz der HWS GmbH angeschlossen, *vgl. hierzu Pkt. 5.*4.

Für die unbebauten Flächen innerhalb der *WA-TG 2.1 und 2.2* besteht keine Einleitkapazität in das bestehende Kanalnetz mehr. Daher war die Ableitung des Niederschlagswassers für die zukünftigen Wohnbaugrundstücke zu untersuchen.

Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den baulichen und versiegelten Anlagen soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz sowie um den örtlichen Wasserkreislauf und die Funktion des Bodens zu verbessern, wenn möglich auf den Privatgrundstücken belassen werden. Zum Bebauungsplan erfolgten Bodenuntersuchungen. Diese ergaben, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des *WA-TG 2.1* nicht in den oberen Bodenschichten versickern kann, *vgl. hierzu Pkt. 5.5.7*.

Es wird mit der TF 7.3 die Drosselung und Ableitung des Niederschlagswassers in die zukünftige Versickerungsanlage innerhalb der privaten Verkehrsfläche angegeben, um das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zeitverzögert zu versickern. Somit kann das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Ergänzend stellt auch eine Dachbegrünung eine sinnvolle Maßnahme zur Rückhaltung dar. Mit den textlichen Festsetzungen 8.5 wird eine Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Bebauungsplan festgeschrieben.

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. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist, aufbauend auf einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten, ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden. (vgl. hierzu Anlage 3)

Demnach werden artenschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich, vgl. hierzu Pkt. 7.7.3. Mit den aufgezeigten Maßnahmen werden die Beachtung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschaffen, so dass diese Belange einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

7.4.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

Grünordnerische Ziele sind u.a. die Einbindung des neuen Wohngebietes in die Umgebung und eine Durchgrünung innerhalb des Plangebietes. Die zu entwickelnden Strukturen dienen in erster Linie dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet. Zudem sollen Beeinträchtigungen der Boden-, Wasser- und Klimaausgleichsfunktionen gemindert werden.

Zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und zur Gliederung der Baugrundstücke werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

TF 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene 5 ebenerdiger Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit

Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.

Es sind nur standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb dieser Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für zusammenhängende Stellplätze, wie sie in Mehrfamilienhaus- und Gewerbegebieten typischerweise hergestellt werden, nicht hingegen für nur einzelne Stellplätze, wie sie in Einfamilienhausgebieten typisch sind, wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche räumlich zu gliedern. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in einem Grünstreifen in unmittelbarer Nähe der Stellplatzanlage 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.

TF 8.2 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzgebotes sind Strauchhecken aus ausschließlich standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,50 m,

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm.

Es werden zur Eingrünung des Plangebietes und landschaftlichen Einbindung innerhalb der WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 entlang der südlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze Strauchhecken festgesetzt. Die Hecken sind naturnah auszubilden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Kompensation von Eingriffen sind für die Anpflanzungen nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Hecke wird im Übergang zum angrenzenden Acker mit einer Breite von 3,0 m und im Übergang zum vorhandenen Gehölzbestand in südöstlicher Richtung mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Das Maß ist jeweils angemessen, um eine Eingrünung des Plangebietes mit einer Hecke zu erzielen.

Mit der Hecke wird insbesondere das Ziel verfolgt, temporäre Beeinträchtigungen durch Staub und Geruch, die mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung einhergehen, zu mindern.

TF 8.3 Innerhalb der WA-Teilgebiete TG 2.1 und 2.2 ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laub- oder 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 je Baugrundstückfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bäume binden u. a. CO_2, spenden Schatten und reduzieren die Aufheizung in den Sommermonaten.

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

TF 8.4 *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind die verbleibenden in den WA-Teilgebieten nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.*

Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie, mit Steinen bedeckte Flächen wie Schottergärten, 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 von wesentlicher Bedeutung zur Gewährleistung einer Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes. Damit verbunden sind neben den gestalterischen Aspekten auch Wohlfahrtswirkungen auf das Klima. Um gesunde klimatische Verhältnisse, insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, und die biologische Vielfalt zu fördern, sind keine Schotter- und Kiesflächen u. a. in Form von Stein- und Schottergärten in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zudem beeinträchtigen Schottergärten und Kiesflächen die natürliche Bodenfunktion und den Wasserhaushalt aufgrund ihres Aufbaus. In der Regel wird die vorhandene Erdoberfläche (Humusschicht) abgetragen, dann mit einem wasserundurchlässigen Vlies oder einer Folie abgedeckt und mit Kleinsteinen wie Schotter oder Kies aufgefüllt. Mit der auf dem Boden aufgebrachten Vlies- oder Folienabdeckung wird zum einen ein Versickern von Niederschlagswasser sowie zum anderen ein Bodenluftaustausch verhindert. Ziel ist es, eine Spontanansiedlung von Pflanzen zu vermeiden. Insofern haben diese Flächen die gleichen negativen Wirkungen insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wie mit Beton oder Pflaster versiegelte Flächen.

Die Festsetzung 8.4 dient daher sowohl dem Schutz der genannten Schutzgüter als auch dem Landschaftsbild und ist somit angemessen.

TF 8.5 *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.*

Eine funktionierende Dachbegrünung wirkt zum einen ausgleichend auf das Klima und hält zum anderen Niederschlagswasser zurück. Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Für diese Dächer wird nur eine extensive Begrünung mit einer geringen Substratschicht angestrebt, um zusätzliche Aufwendungen hinsichtlich der Statik zu vermeiden. Eine einfachintensive Dachbegrünung hat eine Substratstärke von 15 cm 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.

Mit dem festgesetzten Abflussbeiwert wird das vorzusehende Rückhaltevolumen für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bestimmt. Ziel ist es, die Ableitung zu minimieren bzw. das Niederschlagswasser über Verdunstung wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen.

In der Ermittlung aller Belange zum Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen gewählt, die sich günstig auf den Klimaschutz auswirken. Zum einen wird der Orientierungswert der Obergrenze für die Grundflächenzahl für die zukünftigen zulässigen Wohnnutzungen und auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht vollständig ausgeschöpft und zum anderen erfolgen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Belange des Klimaschutzes sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Stadt Halle (Saale) verfolgt das planerische Ziel, die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und geeignete Maßnahmen bei neuen Baugebieten festzulegen.

In dem Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) werden kommunale Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen benannt, die den Klimaschutz fördern [10].

Für die vorliegende Planung sind insbesondere das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit den Maßnahmen 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten“ und 11 „Halle (Saale) wird noch grüner – Entsiegelung, Begrünung, Vernetzung“ relevant.

In der Ermittlung aller Belange zum Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen gewählt, die sich günstig auf den Klimaschutz auswirken.

Dachbegrünungen sind vor allem aus statischen Gründen bei Flachdächern sinnvoll, effektiv und wirtschaftlich. Flachdächer sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und somit städtebaulich nicht aus dem Ortsbild und aus stadtgestalterischen Gründen ableitbar. Einer verpflichtenden Festsetzung der Dachbegrünung der Wohnhäuser steht auch die vorzufindende (vergleichsweise vorteilhafte) stadtklimatische Situation, die durch die vorgesehene lockere Bebauung auch nicht wesentlich beeinflusst wird, entgegen und kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht grundsätzlich gefordert werden. Es erfolgen 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 Dachaufbau für die künftigen Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen. Es wird eine Extensivbegrünung festgesetzt, um zusätzliche Aufwendungen hinsichtlich der Statik zu vermeiden. Auch wird der Pflegeaufwand minimiert. Die Maßnahme ist hingegen angemessen, 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 werden.

Es wird keine Festsetzung zum nachträglichen Aufbringen einer Dachbegrünung auf dem Flachdach der Gewerbehalle (TG 3) festgesetzt, da hier bereits auf der kompletten Dachfläche eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung erneuerbarer Energien vorhanden ist.

TF 8.6 Innerhalb der zum Erhalt gekennzeichneten Fläche E 1 ist der Baum- und Strauchbestand der Sukzession zu überlassen.

Innerhalb des Teilgebietes TG 3 hat sich ein mesophiles Gebüsch aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten entwickelt. Mit der getroffenen Festsetzung wird es dauerhaft gesichert. Es sind aufgrund der guten Ausprägung keine ergänzenden Anpflanzungen, auch nicht bei abgängigen Gehölzen notwendig. Es sollten vielmehr abgestorbene Gehölze in der Fläche verbleiben, da sie wiederum wertvolle Habitate beispielsweise für holzbewohnende Insekten darstellen. Ziel ist es, ein naturnahes Gehölz zu entwickeln.

TF 8.7 Innerhalb der zum Erhalt gekennzeichneten Fläche E 2 sind abgängige Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb des Teilgebietes TG 3 ist auf dem Lärmschutzwall eine Gehölzanpflanzung vorhanden. Diese soll mit der Erhaltungsfestsetzung gesichert werden. Für den dauerhaften Erhalt ist es notwendig, dass Ersatzanpflanzungen vorgenommen werden, sollten einzelne Gehölze absterben.

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

7.5.1 Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Trinkwasserbereitstellung kann aus dem bestehenden Trinkwassernetz der HWS GmbH in der Alfred-Reinhardt-Straße erfolgen.

Die vorhandene TWL DN 160 kann zurückgebaut werden. Es sind neue Leitungen für den Anschluss an die vorhandene TWL DN 180 in der Alfred-Reinhardt-Straße herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In dem *WA-TG 1 (1.1 und 1.2)* sind maximal drei Vollgeschosse und in den *WA-TG 2.1* und *2.2* sind maximal zwei Vollgeschosse möglich.

In dem *GEe* wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Es gibt keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl. Allerdings umfasst das Baufeld eine Fläche von ca. 2.000 m² und das GEe eine Fläche von 4.700 m². Somit ergibt sich eine Geschossflächenzahl von ca. 0,4.

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 Gewerbegebiete mit maximal drei Geschossen und Geschossflächenzahlen von 0,3 bis 0,7 beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h gemäß der Tabelle. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und harte Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch gängige, insbesondere neu errichtete Wohnhäuser i.d.R. eingehalten.

Daher sind vorliegend mindestens 48 m³/h (13,3 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes und das Trinkwassernetz sind ebenfalls so auszulegen, dass dieser Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann. Erforderliche Hydranten sind gemäß DIN 3221 bzw. 3222 herzurichten. Der Brandschutznachweis ist in der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Die Löschwasserbereitstellung für die vorhandene und geplante Wohnbebauung sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist für 48 m³/h über die vorhandenen Hydranten in der Alfred-Reinhardt-Straße gesichert.

7.5.2 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB)

<u>Schmutzwasser</u>

Der bestehende MW-Kanal DN 400 der HWS GmbH in der Alfred-Reinhardt-Straße wird entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze nachrichtlich übernommen, da dieser Kanal die Schmutzwasserentsorgung für die umliegende Bebauung übernimmt und sich die Straßenfläche derzeit nicht im Eigentum der Stadt Halle (Saale) befindet. Es ist beidseitig der Leitungsachse jeweils ein Schutzstreifen von 3,0 m sicherzustellen. Dafür wird die Fläche mit einem entsprechenden Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet, da sich die Flurstücke 144 und 186 in Privateigentum befinden.

<u>Niederschlagswasser</u>

Bestand

Die aus dem Plangebiet abzuleitende Niederschlagsmenge darf sich gegenüber der jetzigen Einleitmenge von 43,5 l/s in das Kanalnetz der HWS GmbH nicht erhöhen. Bei den *WA-TG 1.1, 1.2 und* dem *GEe* handelt es sich um die Bestandsbebauung, die planungsrechtlich gesichert wird. Diese sind somit bereits an das Kanalnetz angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche der Alfred-Reinhardt-Straße erfolgt über die vorhandene Straßenentwässerung.

Weiter anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in das Kanalnetz der HWS GmbH eingeleitet werden, da keine Kapazitäten mehr bestehen. Daher war es Aufgabe der Erschließungskonzeption, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers für die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen aufzuzeigen [22].

Private Straßenverkehrsfläche

Die Entwässerung der privaten Straßenverkehrsfläche soll mittels Sickerpflaster und Überläufen in die angrenzenden Wohnbaugrundstücke gewährleistet werden. Dies stellt i.d.R. gemäß Entwässerungsgutachten keine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar [22].

Neue Wohnbauflächen

Grundsätzlich soll, wenn möglich, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken belassen werden, um die Funktion des Bodens zu sichern und die Grundwasserneubildung zu fördern.

Zum Bebauungsplan erfolgten Bodenuntersuchungen, *vgl. hierzu Pkt. 5.5.7*. Diese ergaben, dass der Boden der unbebauten Fläche (Flurstück 144) unterschiedliche Versickerungsfähigkeit aufweist und entsprechende unterschiedliche Regelungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden. Daher erfolgt auch die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in zwei Teilgebiete.

Aufgrund der vorhandenen und undurchlässigen Bodenschichten innerhalb des *WA-TG 2.1* kann das Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken versickern.

Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung wurden als Grundlage die zukünftige Grundstücksgröße und die überbaubaren Grundstücksflächen genommen [22]. Im Ergebnis ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des WA-TG 2.1 zu sammeln und mit einer gedrosselten, zeitverzögerten Einleitmenge von maximal 0,2 l/s In die dafür vorgesehene private Versickerungsanlage in der Privatstraße einzuleiten. Es erfolgt die textliche Festsetzung 7.3, *vgl. hierzu Pkt. 7.4.1 und Anlage 4*.

TF 7.3 *Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 2.1 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z. B. Zisterne) zu sammeln und gedrosselt in die zu errichtende Versickerungsanlage in der privaten Straße abzuleiten. Dabei ist die Drosselöffnung der zu errichtenden Regenrückhalteanlage so zu bemessen, dass maximal 0,2 l/s in die Versickerungsanlage abgeleitet werden.*

Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Halle (Saale) einzuholen. Alle Rechte und Pflichten werden dem Inhaber der Erlaubnis auferlegt, derjenige ist auch für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage verantwortlich. Wenn nach der Herstellung der Anlage diese an Dritte übergeben wird, muss das bei der Behörde angezeigt werden. Auch hier ist ein Verantwortlicher zu benennen, das gilt auch bei Gemeinschaftseigentum.

Private Entwässerungsanlagen werden nicht von der HWS GmbH übernommen.

Eine ausreichende Sickerfähigkeit des untersuchten Baugrundes zur Beseitigung durch eine dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers ist aber innerhalb des *WA-TG 2.2* und der privaten Straße gegeben. Daher erfolgt die textliche Festsetzung 7.4.

TF 7.4 *Innerhalb des WA-Teilgebietes TG 2.2 ist das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den sonstigen überbaubaren Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser jeweils auf dem eigenen Baugrundstück in einer*

nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z. B. Zisterne und/oder Rigole) zurückzuhalten und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse zu versickern.

Die Versickerungsmöglichkeit ist für die jeweiligen Baugrundstücke nochmal zu präzisieren. Die notwendigen Anlagen sind in geeigneten Teilflächen unterzubringen. Ebenso hat die notwendige Bemessung der konkreten Versickerungsanlage im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf eigenen Baugrundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Einzelfall kann von den Festsetzungen 7.3 und 7.4 abgewichen werden, sofern ein entsprechender Nachweis zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erbracht wird.

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Energieversorgung innerhalb des Plangebietes ist für die neu zu bebauenden Flächen neu herzustellen. Vorhandene Leitungen befinden sich in der Alfred-Reinhardt-Straße, an die das neue Wohngebiet angebunden werden kann. Mittels Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird die Möglichkeit der Sicherung der Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers innerhalb der privaten Verkehrsfläche gesichert.

Die zukünftigen Bauwilligen können zur Eigenstromversorgung entsprechende Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dachflächen ihrer zulässigen Gebäude installieren.

Gas

Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Gasnetz der EVH Netz Halle GmbH bestehen an einer Gasleitung in der Alfred-Reinhardt-Straße. Inwieweit das Plangebiet zukünftig mit Erdgas versorgt werden kann oder soll, ist mit der EVH Netz Halle GmbH abzustimmen. Zur Sicherung einer möglichen Erschließung ist die private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Die Wärmeversorgung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Praxis gegenwärtig vor allem durch Wärmepumpen, *vgl. hierzu Pkt. 7.7.3 Stationäre Geräte*.

Fernwärme

Das Plangebiet liegt nicht in einem Fernwärmeversorgungsgebiet. Ein Netzausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant.

Stadtbeleuchtung

Auf der nordwestlichen Seite der Alfred-Reinhardt-Straße außerhalb des Plangebietes befinden sich städtische Beleuchtungsanlagen.

Eine öffentliche Stadtbeleuchtung innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht.

Die Anordnung von Beleuchtungsmasten erfolgt soweit erforderlich innerhalb der Teilgebiete WA-TG 2.1 und 2.2 im Bereich der künftigen Baugrundstücke.

Die innerhalb des Plangebietes neu zu errichtende Straße wird zukünftig eine Privatstraße und ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Sie liegt nicht in der Unterhaltungspflicht der Stadt Halle (Saale). Daher werden die Beleuchtungsanlagen innerhalb des Plangebietes zu-

künftig auch in privatem Eigentum bleiben und den zukünftigen Eigentümern und Eigentümerinnen der Wohnbaugrundstücke zugeordnet werden. Die Beleuchtungsanlagen erhalten ein separates Verteilernetz, das keinen Anschluss an das städtische Straßenbeleuchtungsnetz in der Alfred-Reinhardt-Straße erhält.

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. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen wird sichergestellt, dass die Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet werden können.

7.5.5 Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Mit der Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung in der Stadt Halle (Saale) ist die HWS GmbH beauftragt.

Die Bestandsbebauung ist an die Abfallentsorgung bereits angeschlossen. Für die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen ist die Abfallentsorgung sicherzustellen. Es ist die Anfahrbarkeit zu den Grundstücken zu gewährleisten. Bei den geplanten Kurvenradien der Erschließungsstraßen wurden die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt. Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht das Herstellen von Erschließungsanlagen, in denen die Anfahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist. Weiterer Festsetzungen dazu bedarf es im Bebauungsplan nicht.

Grundsätzlich ist bei Planung von Erschließungsanlagen einschließlich der Müllstandplätze die HWS GmbH, Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung einzubeziehen.

Bei der Beräumung und Freimachung der Flächen innerhalb des Plangebietes und für die externe Ausgleichsmaßnahme ist das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. 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.

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 Bebauungsplans ist dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sind jeweils für sich allein zu bewerten.

Auswirkungen vom Plangebiet durch den Verkehrslärm

Der durch das Plangebiet verursachte Verkehr wird als gering eingeschätzt und hat keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm

Das Verkehrssaufkommen der Alfred-Reinhardt-Straße wird aufgrund der Funktion als Anliegerstraße und der umgebenden Ein-/Zweifamilienhausbebauung ebenfalls als gering eingeschätzt und hat keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Einwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Verkehrslärm

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Stellplätze entlang der Alfred-Reinhardt-Straße und der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes wurden in der schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die zehn Stellplätze entlang der Alfred-Reinhardt-Straße dienen der Abdeckung des Stellplatzbedarfes des Wohn- und Geschäftshauses (Alfred-Reinhardt-Straße 60). Im Ergebnis gehen von den Stellplätzen keine erheblichen, unzumutbaren Störungen aus, da sie den üblichen Stellplatzbedarf abdecken und in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Die vorhandenen Stellplätze südwestlich der Lagerhalle dienen als Mitarbeiterstellplätze. Sie besitzen keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des *WA-TG 2.2*, da die Lagerhalle eine abschirmende Wirkung besitzt.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbelärm

Südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Abfallbehandlungsanlagen sowie eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Wertstoffmarkt der HWS GmbH). Durch die geplante Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht mehr gewährleistet, da die Wohnbebauung an die genehmigungsbedürftigen Anlagen heranrückt. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose (Anlage 2) erarbeitet, um die vorhandenen Betriebsabläufe und deren Auswirkungen zu beurteilen und um festzustellen, ob die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG ausgesetzt ist. Bei der nicht genehmigungsbedürftigen Anlage handelt es sich um einen Wertstoffmarkt, der zur Entsorgung von Gartenabfällen dient. Es liegen keine schalltechnischen Unterlagen für den Anlagenbetrieb vor. Daher wurde in der schalltechnischen Untersuchung der An- und Abfahrtsverkehr bewertet sowie eine maximal mögliche Schallleistung ermittelt. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bei der Betrachtung wurden die Abstände zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den Emittenten sowie die Angaben aus den vorliegenden schalltechnischen Berechnungen im Rahmen der BImSch-Genehmigungsverfahren für die Abfallbehandlungsanlagen berücksichtigt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die geplante Wohnbebauung als schutzbedürftige Nutzung berücksichtigt. Bei der Auswahl der Immissionsorte wurden die nächstgelegenen geplanten Wohngebäude zu den gewerblichen Nutzungen betrachtet.

Die schallschutztechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planungen sind auf der Grundlage der DIN 18005, Ausgaben 2002, zu berücksichtigen.

Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann davon ausgegangen werden, dass keine umweltschädigenden Geräuschimmissionen vorliegen.

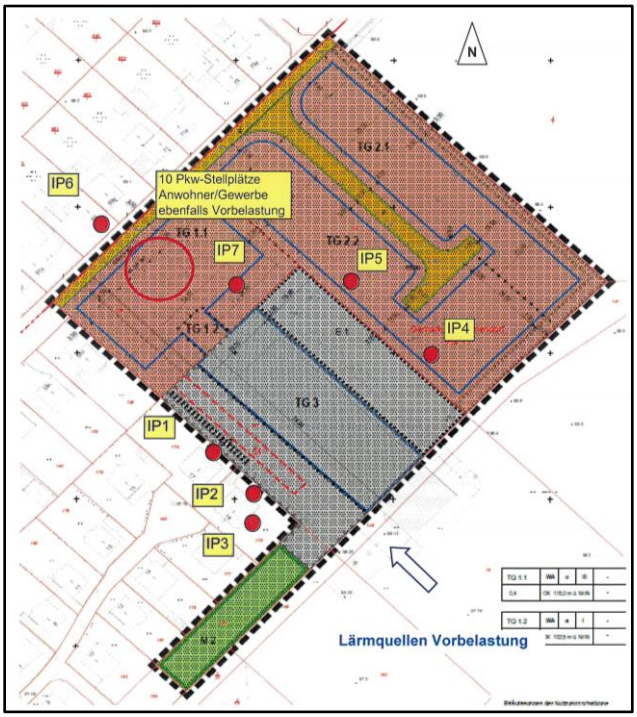
Abb. 7.1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Bebauungsplan Nr. 199

Einstufung Plangebiet BauNVO	**Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)**	**Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)**
allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

Immissionsorte bzw. -punkte

Für die schalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Anlagenlärm außerhalb des Bebauungsplangebietes wurden insgesamt vier Immissionsorte entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes betrachtet. Die Berechnungen erfolgten für folgende Immissionsorte:

Abb. 7.2: Lage der Immissionspunkte [13], Stand März 2023



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung
Nutzungsgenehmigung: ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 09 / 2021

Berechnungen

Die durchgeführten Untersuchungen basieren auf vorliegenden schalltechnischen Berechnungen, die im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die Firmen

- DUX GmbH und
- Tief- und Spezialbau Halle GmbH

erstellt wurden.

Die schalltechnischen Berechnungen sind für den Zeitraum werktags, tags 6.00-22.00 Uhr nach TA Lärm durchgeführt worden.

Abb. 7.3: Ergebnisse der Berechnungen beider Anlagen [13]

Immissions-punkte (IP)	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)/ Nacht (20.00 Uhr bis 6.00 Uhr	Beurteilungspegel Lr / dB(A) Tag/Nacht		Summe Lr,ges / dB(A) Tag/Nacht
		Tief- und Spezialbau Halle GmbH	DUX GmbH	
IP_A	55 dB(A)/ 40 dB(A)	44,8/-	50/<40	51,1/<40
IP_B	55 dB(A)/ 40 dB(A	52,9/-	50/<40	54,7/<40
IP_C	55 dB(A)/ 40 dB(A)	52,2/-	50/<40	54,2/<40
IP_D	55 dB(A)/ 40 dB(A)	50,5/-	50/<40	53,3/<40

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb der vorhandenen gewerblichen Anlagen der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Plangebiet an den Immissionspunkten nicht überschritten wird. Die Nachtruhe wird eingehalten, da kein Betrieb der Abfallbehandlungsanlagen nach 22.00 Uhr stattfindet. Maßnahmen für den Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend sind somit durch den Betrieb der benannten Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BimSchG auf das geplante Wohngebiet zu erwarten und die Belange des Lärmschutzes sind dahingehend ausreichend betrachtet worden.

Einwirkungen innerhalb des Plangebietes durch Gewerbelärm

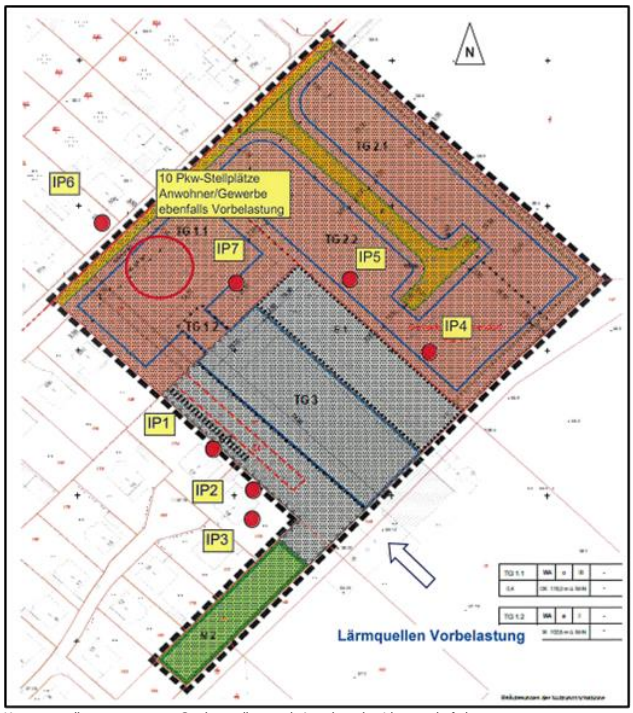
Die vorhandene Gewerbe-/Lagerhalle soll in ihrem Bestand unter Berücksichtigung der geplanten und angrenzenden Wohnbebauung gesichert werden.

Vom geplanten Gewerbegebiet können aufgrund der zulässigen Nutzungen Lärmemissionen ausgehen, die bei einer nicht gesteuerten Entwicklung zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Bebauung und der geplanten Wohnbebauung führen. Es wurden die Auswirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzung untersucht [13].

<u>Immissionsorte bzw. -punkte</u>

Für die schalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den vorhandenen Gewerbelärm wurden insgesamt fünf Immissionsorte entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und der südwestlichen Baugrenze innerhalb des WA-TG 2.2 betrachtet. Die Berechnungen erfolgten für folgende Immissionsorte:

Abb. 7.4: Lage der Immissionspunkte [13], Stand März 2023



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung
Nutzungsgenehmigung: ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 09 / 2021

Berechnungen

Ziel der schalltechnischen Untersuchung war es, die gewerbliche Baufläche mittels Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sowie der bestehenden Geräuschvorbelastungen so zu gliedern, dass keine negativen Beeinträchtigungen auf die Umgebung und weiterhin eine gewerbliche, nicht störende Nutzung erfolgen kann.

Es war somit der Nachweis zu erbringen, dass durch die künftigen Schallemissionen der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die entsprechenden Richtwerte eingehalten werden.

Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen südwestlich außerhalb des Plangebietes, d. h. der Errichtung der bestehenden Wohnhäuser am Hamsterweg, erfolgte ein Heranrücken an den bestehenden Gewerbebetrieb. Für die Beurteilung der konkreten Schutzwürdigkeit der Bebauung in der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass es bereits eine Lärmvorbelastung bei Errichtung der unmittelbar angrenzenden Häuser gab und somit nicht die der ausschließlichen oder überwiegenden Wohnnutzung entsprechenden Lärmrichtwerte maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Die maßgeblichen Immissionsorte (an diesen bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden) sind analog eines Mischgebietes zugeordnet worden.

Aufgrund der südöstlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe liegen Vorbelastungen vor, die für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung zu berücksichtigen sind. Die Vorbelastungen können zur Beurteilung des Nachtzeitraumes vernachlässigt werden. Im Tageszeitraum erfolgt an den jeweiligen Immissionspunkten aufgrund der Vorbelastungen eine Minderung des Tag-Immissionsrichtwertes für Mischgebiete um 1 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete um 3 dB(A).

Es wurden zur Ermittlung der Emissionskontingente L_{EK} zunächst die Beurteilungspegel an den Immissionsorten bzw. -punkten berechnet, *siehe Abb. 7.4*.

Abb. 7.5 Beurteilung der Geräuschsituation [13]

Immissions-ort/-punkt	**Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) / Nacht (20.00 Uhr bis 6.00 Uhr)** *mit Abminderung am Tag aufgrund der Vorbelastung um 1 dB(A) bzw. 3 dB(A)*	**Beurteilungspegel dB(A) Tag/Nacht**	
		Tag	**Nacht**
IP1	59 dB(A)/ 45 dB (A)	59,8 dB(A)	39,7 dB(A)
IP2	59 dB(A)/ 45 dB (A	59,1 dB(A)	39,2 dB(A)
IP3	59 dB (A)/ 45 dB(A)	56,8 dB(A)	37,4 dB(A)
IP4	52 dB(A)/ 40 dB(A)	51,7 dB(A)	39,0 dB(A)
IP5	52 dB(A)/ 40 dB(A)	52,1 dB(A)	39,4 dB(A)

Die zukünftige Gesamtemission von der gewerblichen Nutzung wird über die Kontingentierung so begrenzt werden, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten bzw. -punkten weitestgehend unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung eingehalten werden.

In der Geräuschimmissionsprognose wird das eingeschränkte Gewerbegebiet in drei Flächen gegliedert und kontingentiert. Die vorgenommene schalltechnische Kontingentierung der Teilflächen A, B und C wird dem ausgewiesenen *GEe* des Bebauungsplanes entsprechend zugeordnet.

Die Beurteilungspegel am Tag überschreiten den Immissionsrichtwert am IP1 und IP5 geringfügig. Für die Berechnungen wurde allerdings grundsätzlich der Worst-Case Ansatz mit freier Schallausbreitung, d. h. ohne den vorhandenen Wall entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes angenommen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass es daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

Des Weiteren wird in der Schallimmissionsprognose festgehalten, dass im Nachtzeitraum innerhalb der westlichen Teilfläche des *GEe* sowie im Tages- und Nachtzeitraum innerhalb innerhalb der östlichen Teilfläche des *GEe* keine gewerblichen Tätigkeiten (z. B. Anlieferung) stattfinden dürfen, um ein verträgliches Miteinander der gewerblichen und wohnlichen Nutzung sicherzustellen. Dies wird mit den entsprechenden Emissionskontingenten festgesetzt. Innerhalb der östlichen Teilfläche des TG 3 wird zudem ein Erhaltungsgebot festgesetzt, das auch als Abschirmung zwischen der Lagernutzung und der zukünftigen Wohnnutzung dient.

Es erfolgen dazu die textlichen Festsetzungen:

TF 1.2.4

> *In dem GEe -Teilgebiet TG 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die folgenden, auf die jeweilige gewerblich nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschritten werden.*

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)/m²: siehe Planeintrag

Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente hat nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 zu erfolgen.

Das Einhalten dieser Emissionskontingente führt dazu, dass flächendeckend die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung, an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

7.6.2 Luft

Die Luftqualität (Luftgüte) im Umfeld des Plangebietes wird durch den Verkehr auf der angrenzenden Alfred-Reinhardt-Straße beeinflusst. Das Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen. Negative Beeinträchtigungen oder hohe Belastungen mit Schadstoffen durch den Verkehr sind somit nicht gegeben.

Aufgrund der Planung der unbebauten Flächen als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in einer aufgelockerten Struktur mit einer Fläche von ca. 0,7 ha ist ein zusätzliches erhöhtes Verkehrsaufkommen, das negative Auswirkungen auf die Luftqualität besitzt, nicht zu erwarten.

Belastungen durch Gerüche oder Feinstaub, die durch die gewerblichen Betriebe in ca. 200 m Entfernung verursacht werden, haben in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) keine Beeinträchtigungen. In den Betrieben werden Abfälle nur von mineralischer Art behandelt, die nicht geruchsintensiv sind.

Bei der Bewirtschaftung der im Nordosten außerhalb des Plangebietes liegenden Ackerfläche kann es saisonbedingt zu Geruchs- und Staubemissionen kommen. Daher trägt das Anpflanzgebot entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft bei.

7.6.3 Licht

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

7.6.4 Gefahrstoffe

Es sind keine Beeinträchtigungen bekannt.

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

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

<u>Altlasten</u>

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Es besteht keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

- Maßnahmefläche M 1, Gemarkung Ammendorf, Flur 10, Flurstück 1531

Für den Bereich der Ausgleichmaßnahme M 1 ist bekannt, dass das Flurstück 1531 Teil einer verfüllten ehemaligen Kiesgrube ist. Hier befand sich die letzte Öffnung für den Kiesabbau (Restschlauch). Der Restschlauch wurde mit zulässigen Verfüllmaterial nach der Entsorgung des Mülls geschlossen.

Altbergbau

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen gekennzeichnet, die durch Altbergbau berührt sind.

Zum einen ist das eine Fläche im Nordosten des Geltungsbereichs (bezeichnet mit „1“) und zum anderen eine Fläche entlang der Alfred-Reinhardt-Straße (bezeichnet mit „2“).

Die Fläche 1 markiert den Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden. Nordöstlich der sogenannten Auskohlungsgrenze ist die Hohlform nach dem Abbau geländegleich verkippt worden. In diesem Bereich ist mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen. Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar, so dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann. Es wird daher empfohlen, vor Beginn einer Baumaßnahme eine gesonderte Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Bewertung der Kippenproblematik vorzunehmen.

Im Nordwesten des Flurstücks 144 ist eine Doppelstrecke in ca. 20 m Teufe vorhanden. Die Strecke ist verfüllt, Tagesöffnungen (Schächte) sind nicht vorhanden. Es besteht ein gewisses Restrisiko des Hochbrechens von möglichen „hängenden“ Brüchen über den verfüllten Strecken.

Beide Bereiche sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologische Denkmale

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

Es gilt die gesetzliche Meldepflicht bei Funden unerwarteter freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 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 des Landes Sachsen-Anhaltes bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das Plangebiet ist als kampfmittelbelasteter Bereich eingestuft. Mit erdeingreifenden Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt oder eine private Kampfmittelfirma die beantragte Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor Realisierungsbeginn untersucht hat.

Der Antragsteller hat ca. 16 Wochen vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen in dem betroffenen Bereich einen Antrag an die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

7.7.3 Hinweise

Baumschutzsatzung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) zu beachten. [16]

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten, 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. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden, das im Wesentlichen den Schutz von Brutvögeln umfasst (*vgl. hierzu Anlage 3*). In der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

> *Schutz der Brutvögel*
> *Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

Auch wenn im Rahmen der Begehungen keine Zauneidechsen und streng geschützten Insekten nachgewiesen wurden, sollte für die Umsetzung des Bebauungsplans und insbesondere die Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung eingebunden werden. Es wird folgender Hinweis gegeben:

> *Es ist eine ökologische Baubegleitung mit folgenden Schwerpunkten einzubinden:*
> - *Kontrolle des Altbaumbestandes auf Mulmhöhlen*
> - *Kontrollen ausschließlich durch Fachgutachterbüro*
> - *Dokumentation der Kontrollen und Übergabe der Protokolle an die untere Naturschutzbehörde*

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die vordergründig für die naturschutzfachliche Kompensation getroffenen Festsetzungen mit Maßnahmen für den Artenschutz verbunden sind. So können die auf den künftigen Baugrundstücken anzupflanzenden Hecken und Bäume Nistplätze für Vögel darstellen. Auch die anzulegenden Gehölzanpflanzungen in der Maßnahmefläche M 1 sind als Lebensraum für verschiedene Arten geeignet, neben Vögeln sind insbesondere Insekten zu nennen.

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

Stationäre Geräte

Da mit der vorliegenden Planung 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-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Stand 24.03.2020, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist vom Errichter der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 umfasst eine Fläche von ca. **2,3 ha.** Die Flächen gliedern sich wie folgt:

Tab. 8.1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung		
allgemeines Wohngebiet		**9.485 m²**
davon TG 1.1		*2.620 m²*
davon TG 1.2		*140 m²*
davon TG 2.1		*3.520 m²*
davon Pflanzgebot	*415 m²*	
davon TG 2.2		*3.200 m²*
davon Pflanzgebot	*120 m²*	
Eingeschränktes Gewerbegebiet		**4.790 m²**
Private Verkehrsfläche		**720 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche		**430 m²**
Grünflächen		**7.325 m²**
Ausgleichsfläche M 1 (Flst. 1531; Flur 10, Gemarkung Ammendorf)		*6.600 m²*
Ausgleichsfläche M 2 (Flst. 185, Flur 11, Gemarkung Ammendorf)		*725 m²*
Summe Plangebiet		**22.750 m²**

9. Planverwirklichung

9.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 entstehenden oder verursachten Planungskosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten.

Weiterhin ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Halle (Saale) vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Dieser Vertrag umfasst vor allem die Sicherung der Umsetzung von Maßnahmen, die u. a. aufgrund der Planung erforderlich werden, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungs-

planes ergeben. Im städtebaulichen Vertrag, der vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss abzuschließen ist, sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abzusichern einschließlich Umsetzungszeitpunkt und Bürgschaft. Die privaten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (M 1 und M 2) sind grundbuchlich als Ausgleichsflächen zugunsten der unteren Naturschutzbehörde zu sichern, dieses hat vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu erfolgen und ist entsprechend nachzuweisen.

9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

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

9.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

Der südöstliche Teil der öffentlichen Straße Alfred-Reinhardt-Straße überlagert die nördlichen Teile der privaten Grundstücke, Gemarkung Ammendorf, Flur 11, Flurstück 144 und 186. Im Zuge des geplanten Bauvorhabens werden die Eigentumsverhältnisse bereinigt und der Stadt Halle (Saale) als Baulastträger übertragen.

9.4 Grundbuchliche Sicherung

Zur Sicherung der festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes zu belasten sind, sind zukünftig Eintragungen mit Dienstbarkeiten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anliegerschaft im Grundbuch vorzunehmen.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-14 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 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, Bewohner und Bewohnerinnen in Halle (Saale) zu halten, die sich ein Eigenheim in Halle (Saale) bauen wollen, oder Zuzüge von außerhalb zu generieren. Weiterhin wird das vorhandene Wohn- und Bürogebäude in seinem Bestand gesichert.

Für die Grundschule Radewell wird in dem Schulentwicklungsplan für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24 prognostiziert, dass diese eine Mindestschülerzahl von 80 und damit die Grenze der Bestandssicherheit ab dem Schuljahr 2019/20 unterschreiten wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Schülerzahlen langfristig betrachtet weiter sinken werden. Für die Sicherung der Bestandsfähigkeit der Grundschule Radewell sind demnach Schulbezirksveränderungen zu prüfen und zu veranlassen, durch die die Bestandsfähigkeit gesichert werden kann (vgl. Schulentwicklungsplan der Stadt Halle (Saale) für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24, S. 15). Da aufgrund der Planung mit dem Zuzug insbesondere auch von Familien zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass sich die Planung positiv auf die Schülerzahlen auswirken wird, wenn auch in vergleichsweise geringem Umfang.

Die vorliegende Planung wurde im August 2019 im Rahmen des Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt und überprüft. Die Planung der Wohnbebauung wird als familienverträglich beurteilt. In der Heimstättensiedlung wurde Anfang 2020 im Heimstättenweg ein neuer öffentlicher Spielplatz gebaut, der den zusätzlichen Spiel-flächenbedarf durch das Wohngebiet abdecken kann.

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

Belange der Baukultur sind nicht betroffen.

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

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Das ist auf die Inanspruchnahme einer bislang unversiegelten Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zurückzuführen. Vor dem Hintergrund des Bedarfs an Wohnbauflächen und der beabsichtigten Abrundung am Stadtrand ist der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriff insbesondere in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. So trägt die Anpflanzung der Hecke zur Aufwertung des Landschaftsbildes und Entwicklung von Gehölzstrukturen bei. Auswirkungen auf Fläche und Boden werden durch die geringe Ausbaubreite der privaten Verkehrsflächen sowie in den WA-Teilgebieten 2.1, 2.2 und im *GEe* zulässige GRZ gemindert. Damit geht ein höherer Anteil an nicht versiegelter Fläche einher, die zudem auch der Niederschlagswasserversickerung und dem Klimaschutz unmittelbar dient.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Waldfläche i.S. von § 2 LWaldG in Anspruch genommen. Der Ersatz wird innerhalb der Maßnahmefläche M 1 gleichwertig zugeordnet.

Belange des besonderen Artenschutzes wurden dahingehend berücksichtigt, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen ausgewählter Artengruppen durchgeführt wurden. Die Ergebnisse wurden in eine artenschutzrechtliche Prüfung eingestellt und daraus ein Vermeidungskonzept abgeleitet, das in den Bebauungsplan übernommen wurde.

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

Es handelt sich um eine Planung im Stadtgebiet mit Anbindung für Radfahrer über Mischverkehrsflächen und mit Anbindung an den städtischen ÖPNV. In der vorliegenden Planung wurden verschiedene Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen und den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechen, geprüft und mittels Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Dazu gehören u. a. die Begrenzung des Versiegelungsgrades für das zu entwickelnde Wohngebiet sowie grünordnerische Festsetzungen, wozu insbesondere Anpflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gezählt werden können.

Auch wenn für das Plangebiet im Ausgangszustand keine besondere Empfindlichkeit in Bezug auf das Klima ermittelt worden ist, sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geboten. Die Randeingrünung mittels Hecke dient neben der optischen Zäsur über Verschattung und Verdunstung auch dem klimatischen Ausgleich und ermöglicht weiterhin die Kaltluftproduktion.

Die mit Umsetzung des Bebauungsplans zulässige Versiegelung innerhalb der WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 und damit einhergehende negative lokalklimatische Wirkungen werden durch ein differenziertes Maßnahmenkonzept gemindert. Zu nennen sind insbesondere die Begrenzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß, die Gestaltung der Gartenflächen, die Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf den Grundstücken sowie eine Dachbegrünung der Garagen und Carports.

Mit Umsetzung der Planung sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Bei der Errichtung der Wohnhäuser sind die Regelungen des seit November 2020 geltenden Gebäudeenergiegesetzes – 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 erneuerbarer Energien sind in dem Gesetz integriert und aufeinander abgestimmt. Im GEG ist gesetzlich vorgeschrieben, dass ein Neubau als „Niedrigstenergiegebäude“[3] 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-Primärenergiebedarf[4], 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 erneuerbarer Energie errichtet werden, die den Vorgaben des GEG entsprechen oder auch über dessen Anforderungen hinausgehen. Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen nicht, damit den künftigen 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*.

Durch die Anordnung und Größe des festgesetzten Baufeldes für die WA-TG 2.1 und 2.2 sowie des gewählten Erschließungsstiches ist überwiegend eine Nord-Süd-Ausrichtung der zukünftigen, neuen Wohnhäuser umsetzbar, die einer optimalen Nutzung von Solaranlagen auf Dachflächen dienlich ist. Die Ausrichtung der Wohnhäuser und die Dachformen innerhalb des Baufeldes können frei gewählt bzw. gestaltet werden und lassen individuelle Lösungen insbesondere für die Nutzung von Solaranlagen zu.

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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bergbaulich vorgeprägt sind, einbezogen, die sich bereits im Eigentum des Investors befinden. Es handelt sich hierbei insgesamt um eine Fläche von ca. 0,8 ha, die im Vergleich

[3] „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)

[4] 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.

zu den verbleibenden, großflächigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes einen geringen Flächenanteil in Anspruch nimmt und somit geringe Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft hat.

Die betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als Wohnbauflächen, Grünflächen und eingeschränkte Gewerbegebiete dargestellt. Sie sind somit überwiegend für eine bauliche Nutzung bereits vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Nutzung unter den gesetzlichen Vorgaben und Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Im nordöstlichen Randbereich innerhalb des Plangebietes wird die ca. 0,15 ha große derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes in Anspruch genommen, um den ermittelten Bedarf bzw. der Nachfrage im Eigenheimsegment innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) nachzukommen, *vgl. hierzu Pkt. 6.4.1*. Für den ermittelten Ausgleichsbedarf wird zudem eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Dachswegs in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Ziel der auf dieser Fläche zu erfolgenden Ausgleichmaßnahme ist die Entwicklung eines Laubholz-Mischwaldes und eines reich strukturierten Bauerngartens mit Obstbäumen und Obstbeerensträuchern.

Die Nutzerin der Fläche des Flurstückes 1531 ist über den bereits erfolgten Eigentumswechsel informiert und hat darum gebeten, bezüglich der weiteren Bewirtschaftung des Grundstückes vom Eigentümer über seine Vorstellungen informiert zu werden, damit sich der Landwirtschaftsbetrieb darauf einrichten kann.

Von einer Existenzgefährdung des Landwirtschaftsbetriebes durch den Verlust der verhältnismäßig kleinen und am Rande gelegenen Teilfläche ist demnach nicht auszugehen.

Bezüglich der ca. 1.500 m² großen bewirtschafteten Ackerfläche auf dem Flurstück 144 handelt es sich um eine vergleichsweise geringfügige Fläche. Es ist nicht davon auszugehen, dass in Ansehung der verbleibenden Fläche ein Wegfall der landwirtschaftlichen Fläche zu einer Existenzgefährdung führen würde. Gleichwohl ist beabsichtigt, die Umsetzung des Bebauungsplanes, sofern diese zeitnah erfolgen sollte, mit dem Bewirtschafter abzusprechen sowie der Ernte- und Fruchtfolge anzupassen.

Dem Bewirtschafter der von der Planung betroffenen Landwirtschaftsflächen ist Termin, Umfang und Lage der Inanspruchnahme rechtzeitig vor der Anbauplanung (August/September des betreffenden Jahres) bekannt zu geben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die wesentliche Priorität der Planung der Erhalt und die Schaffung von Wohnraumangeboten ist. Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und der Zielsetzung, die Wohnbevölkerung in der Stadt Halle (Saale) zu halten bzw. neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen. Des Weiteren werden die bestehenden Nutzungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert.

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

Verkehrlich wird das neu geplante Wohngebiet von der Alfred-Reinhardt-Straße neu erschlossen. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Die Grundstückszufahrten für das bestehende Wohn- und Bürogebäude bleiben erhalten.

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 kommunalen Planungshoheit durch den Investor übernommen. Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor geschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 entstehenden oder verursachten Planungskosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten.

Weiterhin ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Investor vor Satzungsbeschluss zu schließen, die insbesondere die Sicherung der Umsetzung folgender Maßnahmen, die u. a. aufgrund der Planung erforderlich werden und sich aus den Festsetzungen ergeben, umfasst:

- Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen,
- Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen.

Die Unterhaltungskosten für die Stadt Halle (Saale) wurden minimiert, in dem ein Erschließungssystem mit einer privaten Stichstraße gewählt wurde, *vgl. dazu Pkt. 7.3* dieser Begründung.

Die Herrichtung und Fertigstellung der privaten Verkehrsfläche und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Investor.

Die Kosten der Errichtung und Unterhaltung privater 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

Weitere Belange, die in die Abwägung hätten einbezogen werden müssen und bislang noch nicht berücksichtigend betrachtet worden sind, sind nicht ersichtlich.

Umweltbericht, Teil B

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

1. Einleitung

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

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 5 des vorliegenden Begründungstextes Teil A verwiesen.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes ein Wohngebiet zu entwickeln. Zur planerischen Steuerung ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Art der künftigen Flächennutzung ein allgemeines Wohngebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem werden zeichnerische und textliche Festsetzungen im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung getroffen.

Des Weiteren werden für das Allgemeine Wohngebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wie folgt getroffen:

- Grundflächenzahl von 0,4 für die WA-Teilgebiete TG 1.1 und 1.2 und von 0,3 für die WA-TG 2.1 und 2.2
- Grundflächenzahl von 0,5 für das GEe-Teilgebiet TG 3
- überbaubare Grundstücksfläche mittels Baufenster
- Höhe baulicher Anlagen:

  WA: ca. 15 m und drei Vollgeschosse für das WA-TG 1.1, ca. 4 m und ein Vollgeschoss für das WA-TG 1.2, ca. 10 m und zwei Vollgeschosse für die WA-TG 2.1 und 2.2

  GEe: ca. 8 m und ein Vollgeschoss für das TG 3
- abweichende Bauweise für das WA-TG 1.2 und das GEe-Teilgebiet TG 3, offene Bauweise für das WA-TG 1.1 und offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern für die WA-TG 2.1 und 2.2

Für die Verkehrsflächen wird zwischen privater und öffentlicher Fläche unterschieden.

Im Hinblick auf Belange des Klima- und Naturschutzes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünungen und Gestaltung der Gartenflächen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung, Teil A sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen, die den Bedarf an Grund und Boden widerspiegeln, wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

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

1.2.1 Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt, so dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist, *vgl. hierzu auch Pkt. 3 der Begründung, Teil A*.

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben sind.

Der Umweltbericht dient der Vorbereitung der planerischen Abwägungsentscheidung, so dass sich aus diesem Zusammenhang die Notwendigkeit zur Untersuchung und Darstellung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange ergeben.

Dabei sind Untersuchungsumfang und -tiefe vor dem Hintergrund der Vorbereitung der Abwägungsentscheidung auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt.

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist weiterhin die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Belange sind in einem Scoping-Termin am 19. November 2019 durch die Stadt Halle (Saale) festgelegt worden. Folgende Belange sind in die Umweltprüfung einzustellen:

- Schutzgut Mensch
  Notwendigkeit einer Schallimmissionsprognose
- Schutzgüter Fläche/Boden
  sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt
  Faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen,
  Kontrolle des Baumbestandes auf Fledermausquartiere, Brutvögel und Holzkäfer,
  Bestandsaufnahme vorhandener Biotopstrukturen,
  Erfassung gesetzlich geschützter Biotope sowie nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume
- Schutzgut Wasser
  Erarbeitung eines funktionsfähigen und nachhaltigen Regenwassermanagements
- Schutzgüter Klima/Luft
  Minimierung von Wirkungen prüfen (z. B. durch Festsetzung von Dachbegrünung)
- Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
  keine Betroffenheit

1.2.3 Fachplanungen

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

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):
  Darstellung einer Wohnbaufläche, einer gewerblichen Baufläche und Grünfläche

- Landschaftsrahmenplan:
  Zuordnung zur Landschaftseinheit Stadtlandschaften, Teilgebiet 14 mit Zielsetzung von Entkernungen und Entsiegelungen zur Erhöhung des Freiflächenanteils
- Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale):
  Prüfkriterien gemäß Kapitel 5.2 beachten (z. B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nähe zu vorhandener Infrastruktur usw.)
- Luftreinhalteplan:
  Plangebiet liegt nicht in Umweltzone
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale):
  Entwicklung von Wohnbauflächen

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

2. Beschreibung und Bewertung der 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

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Stadtteil Ammendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km. Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Alfred-Reinhardt-Straße begrenzt. Im Nordosten befindet sich eine Ackerfläche, im Südosten setzt sich die Gebüschvegetation fort und im Südwesten ist Wohnbebauung vorhanden.

Der südwestliche Bereich im Plangebiet ist mit einer Lagerhalle sowie einem Wohn- und Bürogebäude bebaut. Im Nordosten hat sich auf einer ungenutzten Fläche ein Gehölz entwickelt. Zudem ist eine Teilfläche des sich nach Nordosten fortsetzenden Ackers in den Geltungsbereich einbezogen.

Umgeben ist das Plangebiet im Nordwesten und Südwesten von Wohngebäuden (Einfamilienhäuser).

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Alfred-Reinhardt-Straße, die im Süden an die Regensburger Straße anbindet.

Die Ausgleichsfläche befindet sich südwestlich des Plangebietes und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Südlich und westlich grenzen weitere Ackerflächen an. Im Norden befinden sich Einfamilienhäuser.

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

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 in der Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

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

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutz-gesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet ist gemäß der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts [15, 14] den Stadtlandschaften (Hallesches Ackerland von Stadtlandschaft überprägt) zuzurechnen. Innerhalb dieser Landschaftsräume sind alle Naturgüter anthropogen überprägt, so dass keine Pflanzengesellschaften der natürlichen potentiellen Vegetation mehr vorhanden sind bzw. sich einstellen würden.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

- *Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten) (HYA)*

Das Plangebiet wird überwiegend von einem Gebüsch eingenommen, das sich durch Sukzession eingestellt hat. Es dominieren Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Mirabelle (*Prunus cerasifera*). Weitere Gehölzarten mit wesentlich geringerer Deckung sind u. a. Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Hecken-Rosen (*Rosa canina*). Insgesamt sind ca. 75 % dieser Fläche mit Gehölzen bedeckt.

Die Krautschicht wird u. a. durch Taube und Wehrlose Trespe (*Bromus sterilis, B. inermis*), Klebkraut (*Galium aparine),* Viersamige Wicke (*Vicia tetrasperma*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata)* und Wiesen-Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) eingenommen, die durch weitere nitrophytische bzw. mesophile Saum- und Ruderalarten ergänzt werden.

- *Scherrasen (GSB)*

Die Freiflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie der Übergang zur Ackerfläche werden durch Scherrasen eingenommen.

- *mesophile Grünlandbrache (GMX)*

Im Nordosten ist an der Alfred-Reinhardt-Straße ein Grünland vorhanden. Dieser Bereich ist noch nicht mit Gehölzen bestanden. Die Fläche ist in der Vergangenheit als Grünland intensiv genutzt worden, ist aber nunmehr brachgefallen.

- *Strauchhecke (HHC)*

Auf der Böschung an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf einem Abschnitt eine Strauchhecke aus Ziergehölzen ausgebildet. Es kommen Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Sommerflieder (*Buddlaja davidii*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus laevigata*) vor.

- *Einzelbäume (HEX)*

Im Südwesten des Plangebietes stehen eine Esche (*Fraxinus excelsior*) und ein Götterbaum (*Ailanthus altissima*), am Bürogebäude Linden (*Tilia cordata)* und an der Alfred-Reinhardt-Straße ein Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Faunistisches Artenspektrum

In der Vegetationsperiode 2020 erfolgten *faunistische* Sonderuntersuchungen sowie Nachkartierungen 2021. Diese umfasst folgende Artengruppen:

- Zauneidechsen
- Brutvögel
- Kontrolle des Baumbestandes auf Fledermausquartiere sowie Brutvögel und Holzkäfer

Die Ergebnisse dieser Erfassungen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 3) dargestellt.

Es sind keine Zauneidechsen, Fledermäuse und geschützte Insekten nachgewiesen.

Bei den Begehungen wurden sieben Vogelarten als Brutvögel erfasst. Weitere zwölf Arten nutzen das Plangebiet als Nahrungshabitat. Von den vorkommenden Arten ist nur der Neuntöter im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet und somit streng geschützt. Gartenrotschwanz, Haussperling und Star sind auf den Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts verzeichnet.

Biotopverbund
Aufgrund der Lage am Stadtrand und insbesondere auch aufgrund der vorhandenen Gebüschfläche besitzt das Plangebiet eine große Bedeutung für den Biotopverbund, zumal sich das Gebüsch im Südosten fortsetzt.

Dieses Gehölz bindet im Norden an den Wald auf den Bergbauhalden an.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ und das Vogelschutz-Gebiet „Saale-, Elster-Aue südlich Halle“ in ca. 1,1 km Abstand südlich des Plangebietes.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope.

Die bereits aufgeführte Saale-Elster-Aue ist sowohl als Naturschutzgebiet als auch als Landschaftsschutzgebiet verordnet. Die Grenzen sind identisch mit den Grenzen der genannten NATURA 2000-Gebiete.

2.1.2.2 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine bereits teilweise bebaute Fläche. Die Fläche wird durch die Stadtrandlage geprägt. Nach Nordosten öffnet sich der freie Landschaftsraum, ansonsten erstrecken sich im Wesentlichen Einfamilienhausgebiete um das Plangebiet.

2.1.2.3 Boden

Wie bereits ausgeführt, weist das Plangebiet im Südwesten Bebauung und Versieglung auf. Es wird davon ausgegangen, dass auch auf den verbleibenden Flächen der Boden überprägt ist. Gemäß Hinweis des LAGB (*vgl. hierzu auch Pkt. 5.5.7 der Begründung, Teil A*) ist der

nordöstliche Bereich durch den Braunkohlenabbau überprägt. Es handelt sich dabei um abgebaute und wieder aufgefüllte Flächen. Auch nicht unmittelbar in Anspruch genommene Flächen sind ggf. durch Ablagerungen /Auffüllungen von Bodenmaterial verändert worden.

Innerhalb des Plangebietes steht demnach kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Die Maßnahmefläche M 1 ist Teil einer verfüllten ehemaligen Kiesgrube. Hier befand sich die letzte Öffnung für den Kiesabbau (Restschlauch). Der Restschlauch wurde mit zulässigen Verfüllmaterial nach der Entsorgung des Mülls geschlossen, vgl. hierzu Pkt. 5.5.7 und 7.7.1 der Begründung, Teil A.

Im Hinblick auf den Boden sind in der Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) [17] sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

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

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.

Die Bewertung der Bodenfunktionen ist differenziert vorzunehmen. Der südwestliche Bereich ist vollständig überprägt. Natürliche Funktionen werden nur noch auf Splitterflächen ausgeübt. Die Nutzungsfunktion für Siedlung bzw. Gewerbe überwiegt hier.

Im Nordosten ist derzeit keine Bebauung/Versieglung vorhanden, so dass die offenen Bodenflächen Standort für Pflanzen sind, anfallendes Niederschlagswasser versickern kann und der Boden eine Filter- bzw. Pufferfunktion hat. Die Bodenfruchtbarkeit wird differieren, da aufgrund der Auffüllungen von einem Mischboden ausgegangen wird.

Insgesamt ist jedoch für den Geltungsbereich keine Archivfunktion, die weitere Aspekte über den Braunkohleabbau hinaus umfasst, bekannt.

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Es liegt eine Baugrundbewertung vor [22], die folgende Einschätzung für das Plangebiet vornimmt:

Grundwasser wurde innerhalb der Aufschlusstiefe nicht angetroffen. Nach hydrogeologischem Kartenwerk (Gewässerkundlicher Landesdienst des LHW) stellen die pleistozänen Terrassenschotter (Schicht 3b) den obersten potenziellen Grundwasserleiter mit einem mittleren Grundwasserstand von 91 m ü. NHN (ca. 8 m unter Gelände) dar. Der mittlere Grundwasserspiegel

liegt damit im Bereich der Schichtbasis der Mittelterrasse. Die maßgebliche Grundwasserführung ist somit in liegenden tertiären Schichten zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Süden zur Weißen Elster (Vorflut).

Nach vorliegendem Kenntnisstand, Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes des LHW und Erfahrungswerten lassen sich folgende bemessungsrelevanten Grundwasserspiegellagen für das Untersuchungsgebiet ableiten:

- Höchstmöglicher Grundwasserstand: 92,0 m üNHN
- Mittlerer Höchster Grundwasserstand: 91,5 m üNHN

Oberflächenwasser

Weder im Plangebiet noch angrenzend sind Fließgewässer oder stehende Gewässer vorhanden.

Auf den versiegelten/bebauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird derzeit gesammelt und abgeleitet. Auf den übrigen Flächen versickert es.

2.1.2.5 Luft, Klima

Das Plangebiet liegt im subkontinental getönten Klima der Binnenbecken und Berghügelländer im Lee der Mittelgebirge und zeichnet sich durch niedrige Jahresniederschläge (< 550 mm/a) und Julitemperaturen von 17 - 18° C aus. Der Landschaftsraum gehört zu den niederschlagsärmsten Landschaften Mitteldeutschlands. [15]

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken.

Stadtklima-Betrachtungen [23], die als Fachbeitrag zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan erarbeitet wurden, sind zu berücksichtigen. Demnach wird das Plangebiet dem Stadtviertel Ammendorf / Beesen (4 51) zugeordnet. Zwar werden in dem Klimasteckbrief zum Gebiet Ammendorf / Beesen im Fachbeitrag Stadtklima keine konkreten Handlungsbedarfe zum geplanten Gebiet genannt (S. 117 f.), dennoch ist darauf hinzuweisen, dass nach der Klimafunktionskarte am nordöstlichen Rand des Plangebietes (im Bereich der Ackerfläche) ein sogenanntes Freilandklima vorherrscht (ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion; s. auch S. 31 im Fachbeitrag). Dieser Bereich ist nach der Planungshinweiskarte ein Ausgleichsraum mittlerer Bedeutung (indirekte klimatische Funktion für Siedlungsräume, geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden maßvollen Eingriffen).

Die bebauten Flächen und die Wohnbauentwicklungsfläche innerhalb des Plangebietes sowie die umgebende Bebauung entlang der Alfred-Reinhardt-Straße werden dem Vorstadtklima zugeordnet. Ein Vorstadtklima ist dem Übergangsbereich zwischen Freilandklima und dem Klima bebauter Flächen zuzuordnen und wird durch eine grüngeprägte Flächennutzung und Oberflächenstruktur geformt. Es überwiegt der Einfluss des unbebauten Geländeanteils, so dass diese Bereiche im unmittelbaren Einflussbereich des Freilands stehen und dadurch günstige bioklimatische Verhältnisse aufweisen. Auf das Plangebiet wirken weder klimatische Vorbelastungen, noch handelt es sich um klimatisch belastete Gebiete.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei Abfallbehandlungsanlagen sowie ein Wertstoffhof. Von diesen gehen Emissionen, insbesondere Schall und Gerüche aus. Im Hinblick auf Schallbelastungen ist eine Schallprognose erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind Pkt. 7.6 der Begründung, Teil A zu entnehmen. Eine Vorbelastung durch Schall auf das Plangebiet ist nur gering.

Belastungen durch Gerüche oder Feinstaub sind nicht zu erwarten, da diese genannten Betriebe einen Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet haben. Zudem werden in diesen Betrieben mineralische Abfälle behandelt, die nicht geruchsintensiv sind.

2.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.5

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft*. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die teilweise starke anthropogene Überprägung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da diese keinen angemessenen bzw. natürlichen Lebensraum mehr finden. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Mikroklima, da versiegelte Flächen zu einer Erwärmung und einer Aufheizung führen.

2.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Jede Landschaft verfügt über Eigenschaften, die sie unverwechselbar machen. Sie drücken sich aus in den natürlichen Strukturen der Morphologie und Vegetation im Zusammenspiel mit landschaftstypischen, naturbetonten Flächennutzungen und Siedlungsstrukturen, die historisch gewachsen sind.

Das Landschaftsbild wird durch die sich nach Norden ausdehnende Ackerfläche geprägt. Die Lage am Bebauungsrand wird durch den mit dem wahrnehmbaren Ende der Bebauung sich öffnenden Blick in die Landschaft geprägt.

Die Gebüschfläche vermittelt einen naturnahen und gut strukturierten Bereich. Mit dem begleitenden Trampelpfad ist auch eine Verbindung in den freien Landschaftsraum bzw. die Kleingartenanlage gegeben. Das Plangebiet selbst weist keine Erholungsfunktionen auf.

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

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße, die die umgebende Einfamilienhausbebauung erschließt. Diese Straße endet in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet. Es ist demnach nur Verkehr der Anwohnerschaft zu verzeichnen, so dass Vorbelastungen durch Verkehr zu vernachlässigen sind.

Vom Plangebiet gehen derzeit saisonale und temporäre Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität auf die umgebende Wohnbebauung aus. Die Beeinträchtigungen werden durch Abdrift von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Geruchs- und Staubbelastungen durch die Ackernutzung hervorgerufen.

Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktionen auf.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Im Plangebiet sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch archäologische Bodendenkmale bekannt.

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

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden 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.

So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgütern dargestellten hinausgehen.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Bebauungsrand, der durch den Übergang in den freien Landschaftsraum deutlich wahrgenommen wird. Auch das Plangebiet ist differenziert zu bewerten. Im Südwesten des Plangebietes sind aufgrund der bisherigen Nutzungen keine natürlichen Ausprägungen mehr vorhanden. Im Nordosten des Plangebietes herrschen mit dem Gebüsch und der Ackerfläche zwar auch keine natürlichen Vegetationen mehr vor, es sind für diese Bereiche jedoch keine erheblichen Vorbelastungen zu verzeichnen.

2.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Im Geltungsbereich fehlen derzeit planungsrechtliche Voraussetzungen zur Erschließung der derzeit noch unbebauten Fläche. Insbesondere das Gebüsch würde sich weiterhin sukzessiv entwickeln und einen geschlossenen Gehölzbestand bilden.

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

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

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Damit werden auch Auswirkungen auf die Umwelt sowie Natur und Landschaft verbunden sein. Daher sind Maßnahmen zu treffen, die die Auswirkungen mindern bzw. kompensieren. Ziel ist es, die Eingriffe in den Boden und die Fläche durch eine festzusetzende Begrenzung des Versiegelungsgrades zu minimieren. Des Weiteren ist der naturschutzfachliche Ausgleich nachzuweisen.

2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 lit. b BauGB

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, dass diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 lit. b BauGB abgestellt.

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und Verkehrsflächen sowie private Grünflächen festgesetzt.

Bau- und anlagebedingt werden ca. 9.810 m² Boden überbaut. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versieglung beträgt jedoch die Neuversiegelung nur ca. 4.000 m². Diese Inanspruchnahme geht einher mit anlagebedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild.

Da sich der Versiegelungsgrad erhöhen wird, wird die Versickerungsfläche des anfallenden Niederschlagswassers reduziert. Die Grundwasserneubildungsrate wird somit gemindert.

Mit der Inanspruchnahme der Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Diese Eingriffe sind, auch weil sie über das neu zu versiegelnde Maß hinausgehen, erheblich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden innerhalb des WA Gartenflächen entstehen, deren ökologische Wertigkeit wesentlich geringer sein wird als beispielsweise das vorhandene Gebüsch.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz erfolgten Untersuchungen. Die Ergebnisse, die im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 3) dargestellt werden, wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen.

Im Hinblick auf das Lokalklima können die zulässigen baulichen Nutzungen und die damit verbundenen Versiegelungen geringfügige Auswirkungen haben.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei den bislang unversiegelten Flächen um eine ackerbaulich genutzte sowie eine mit Gehölzen bestandene Fläche, die als Baufläche und als Ausgleichsfläche überplant werden.

2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Parallel zum Bebauungsplan ist eine gutachterliche Bewertung zum Schallimmissionsschutz [13] vorgenommen worden.

Im Ergebnis der Berechnungen und mit der Festsetzung von Emissionskontingenten für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde festgestellt, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb

der vorhandenen gewerblichen Anlagen, der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Plangebiet an den Immissionsorten nicht überschritten wird, *vgl. hierzu auch Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil A*.

2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Mit der Entwicklung der unbebauten Fläche als allgemeines Wohngebiet fällt lediglich Hausmüll an, der durch den lokalen Entsorger beseitigt wird. Die Bestandsbebauung bleibt erhalten.

2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

2.2.2.6 Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind somit keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten.

2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

2.2.3 Planungsprognose

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

Es wird in Bezug auf die Planungsprognose davon ausgegangen, dass die vorhandene Vegetationsstruktur, mit Ausnahme innerhalb des TG 3, in den Teilgebieten 2.1 und 2.2 vollständig in Anspruch genommen wird. Das überplante Gebüsch (HYA) weist eine Fläche von ca. 4.965 m² auf.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Überbauung von ca. 9.810 m² Fläche, davon sind 4.000 m² zusätzliche Versiegelung. In den innerhalb der WA-Teilgebiete zu schaffenden Gartenflächen (3.700 m²) werden intensiv genutzte Ziergärten entstehen.

Das Plangebiet wird aufgrund der baulichen Nutzung künftig im Hinblick auf vorkommende Tierarten einen Lebensraum für sogenannte Kulturfolger darstellen.

Eine Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden.

2.2.3.2 Fläche

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Es wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gemäß Scoping-Protokoll jedoch nicht von einem großflächigen Flächenentzug ausgegangen, da es sich um die Entwicklung einer kleineren Wohnbaufläche als Arrondierung bzw. Ergänzung des bebauten Stadtteils handelt. Das Schutzgut Fläche ist demnach nicht erheblich betroffen.

2.2.3.3 Boden

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es wird für die WA-TG eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und für das GEe eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Der Bestand wird in seiner Nutzung gesichert. Der Versiegelungsgrad der bisher unbebauten Flächen wird unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen insgesamt ca. 40 % betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Neuversiegelung auch durch weitere Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen begrenzt wird. Die Neuversiegelung beträgt jedoch nur ca. 4.000 m², der Eingriff in den Boden ist demnach nicht erheblich.

2.2.3.4 Wasser

Mit der ermittelten Versiegelungsfläche wird die Fläche verringert, auf der anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll jedoch auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt werden und versickern. Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht beeinträchtigt.

2.2.3.5 Luft, Klima

Im Hinblick auf die Luftqualität ist festzustellen, dass sich mit der Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ergeben werden.

Mit der vorgesehenen lockeren Wohnbebauung und den grünordnerischen Maßnahmen für das Plangebiet wird ein Eindringen der Kaltluft in den bestehenden Siedlungsbereich sowie das angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet und die lokale Klimasituation bei Verwirklichung der Planung nicht beeinträchtigt.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Maßnahmen getroffen, um eine Überwärmung des Plangebietes zu vermeiden, die auch positive Wirkungen auf die Wohnqualität des Stadtteils haben werden. Zu nennen sind insbesondere die Grünflächen mit den Anpflanzgeboten innerhalb des Plangebietes und die Festsetzung der GRZ von 0,3, die nicht zu überschreiten ist.

Es wird als Fazit festgestellt, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans keine erhebliche Auswirkung auf die Luftqualität und das Stadtklima zu erwarten sind.

2.2.3.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1 bis 2.2.3.5

Das in Pkt. 2.1.2.6 dargestellte Wirkungsgefüge bleibt mit Umsetzung der Baumaßnahmen grundsätzlich erhalten. Mit der Inanspruchnahme bislang unversiegelter Fläche und der damit verbundenen vollständigen Beseitigung der Vegetation gehen auch die Lebensräume insbesondere für Brutvögel verloren. Durch eine Bebauung des Plangebietes kommt es nicht zu standortklimatischen Beeinträchtigungen des nahen Siedlungsbereiches. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der Festsetzung für die Niederschlagsentwässerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser gemindert. Weitere Schutzguteingriffe haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das sonstige Wirkungsgefüge innerhalb der Schutzgüter.

2.2.3.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird künftig durch das Wohngebiet geprägt werden. Der Siedlungsbereich wird sich verändern, der Stadtrand wird weiter in den freien Landschaftsraum verlagert.

2.2.3.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Das Wohnumfeld in den angrenzenden Wohngebieten wird nicht beeinträchtigt. Der im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich entstehende Verkehr ist sehr gering und Wirkungen daher nicht wahrnehmbar.

Das Wohnen im Geltungsbereich wird durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Orientierungswerte werden gemäß Schallgutachten eingehalten.

2.2.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zur Folge.

2.2.3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Anfallende Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt, *vgl. hierzu auch Pkt. 7.5 der Begründung, Teil A.*

2.2.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Nutzung erneuerbarer Energien ausschließt. Die Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebietes ist möglich.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes gibt es bereits eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche der Lagerhalle.

2.2.3.13 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Obwohl eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch das Vorhaben zu verzeichnen ist, können Maßnahmen getroffen werden, die die Auswirkungen mindern oder kompensieren.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

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 auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

2.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Eine Verringerung der mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit Festsetzungen zur Entwicklung der privaten Gartenflächen herbeigeführt. An der nordöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sollen auf den Baugrundstücken freiwachsende Strauchhecken entwickelt werden. Zudem soll je Grundstück ein Laubbaum gepflanzt werden.

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich, können den Eingriff jedoch noch nicht vollständig kompensieren. Das Maßnahmenkonzept wurde fortgeschrieben und in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Pkt. 7.4 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Die Gehölzanpflanzungen und Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke dienen der Durchgrünung des Plangebietes und zugleich dem Ausgleich von Eingriffen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sind. Unter diesem Naturschutzaspekt sind daher nur einheimische Gehölzarten zu verwenden. Diese einheimischen Arten sind Lebensgrundlage der natürlich vorkommenden Tiere. Der ökologische Ansatz spiegelt sich auch in der nachfolgenden Bewertung der Ausgleichsflächen wider.

Mit dem Hinweis auf gebietsheimische Gehölze wird auf die Berücksichtigung insbesondere der Bodenverhältnisse im Plangebiet sowie insbesondere auch innerhalb der Maßnahmefläche M 1 abgestellt. Nur wenn die Lebensraumansprüche der zu verwendenden Gehölze den standörtlichen Gegebenheiten entsprechen, können sie sich optimal entwickeln.

Für die Gestaltung der Gartenflächen, mit Ausnahme der Baum- und Heckenpflanzungen nach TF 8.2 und 8.3, werden vegetationsfreie, mit Steinen bedeckte Flächen wie Schottergärten, Schotter- und Kiesflächen gemäß TF 8.4 nicht zugelassen. Ziel ist die Schaffung von grünen Freiräumen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird folgende Artenauswahl vorgegeben:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ribes nigrum/rubrum	Schwarze/Rote Johannisbeere
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ergänzend sind auch Obstbäume (kein Zierobst) zulässig. Die Auswahl zu Art und Sorte obliegt den Bauwilligen.

2.3.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 7.4 der Begründung Teil A beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestandswertes mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt [20]. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Von einer Eingriffsbewertung wird das bereits bebaute Grundstück (WA-TG 1.1 und 1.2) ausgenommen. Auf diesem Grundstück ist bereits eine zulässige Bebauung erfolgt (vgl. hierzu auch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Bestandsbewertung darauf hinzuweisen, dass sich das vorhandene Gebüsch (HYA) bei einer weiterhin voranschreitenden Sukzession zu einem Wald entwickeln würde. Seitens der Forstbehörde wird es daher bereits als Wald definiert. Gemäß der Artenzusammensetzung und der Biotoptypenvorgaben im Bewertungsmodell wird es als Gebüsch mesophiler Standort mit überwiegend heimischen Arten in die Bilanz eingestellt.

Hinsichtlich der Eingriffsermittlung für die WA-TG 2.1 und 2.2 wurde die als Obergrenze festgesetzte GRZ zugrunde gelegt, da die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen worden ist. Das festgesetzte Pflanzgebot wurde als Strauchhecke in der Bilanzierung angesetzt.

Gemäß Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze zu begrünen. Die damit verbundenen ökologischen Wirkungen können nicht in die Bilanz eingestellt werden, da keine Festsetzung zur Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen und insbesondere zur Größe getroffen wird. Die positiven Wirkungen sind zudem im Hinblick auf das Klima und die Regenwasserrückhaltung zu sehen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen haben klimatische und gestalterische Wirkungen. Sie sind nicht anrechenbar, da im Bebauungsplan nicht abschließend die Anzahl der Wohnbaugrundstücke festgelegt werden soll, um hier genug Flexibilität bei den Grundstückzuschnitten zu ermöglichen.

Um die aus den Festsetzungen zur Dachbegrünung der Garagen und Carports (TF 8.5) sowie zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken innerhalb der WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 resultierenden ökologischen Effekte angemessen in der Bilanzierung zu berücksichtigen, wird die Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche nicht als Garten (AKB) mit 6 Punkten, sondern mit 7 Punkten bewertet. Das entspricht einem Scherrasen.

Für das TG 3 wird angenommen, dass die nicht versiegelbaren Flächen, sofern sie nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, weiterhin als Scherrasen gepflegt werden.

Aufgrund des Eingriffsumfangs wird dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet, die in die nachfolgende Bilanzierung eingestellt wird. Die entsprechende Festsetzung bzw. das Entwicklungsziel sind Pkt. 7.4.3 der Begründung Teil A zu entnehmen.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich ein geringes Kompensationsdefizit der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe. Es ist diesbezüglich jedoch auf die externe Ausgleichsfläche (Festsetzung 7.1.1) zu verweisen, deren ökologischer Neuwert auch vor dem Hintergrund des südlich gelegenen Grünzuges zu bewerten ist. Die Vielgestaltigkeit dieser Maßnahmefläche und insbesondere der hohe Gehölzanteil tragen in erheblichem Umfang zur Verbesserung der Lebensraumeignung für Tiere sowie der positiven Auswirkungen auf das Klima und insbesondere der Frischluftproduktion bei. Dieser Mehrwert spiegelt sich nicht vollumfänglich in den gemäß Bewertungsmodell anzusetzenden Biotopwertpunkten wider. Im Ergebnis der verbal-argumentativen Betrachtung ist das errechnete Defizit hinnehmbar.

Zusammenfassung der Bilanzierung:

Bilanz Geltungsbereich	- 81.595 Biotopwertpunkte
Bilanz externe Ausgleichsflächen	+ 79.210 Biotopwertpunkte
Ergebnis	*- 2.385 Biotopwertpunkte*

Der nachfolgenden Tabelle ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung detailliert zu entnehmen.

Tab. 2.1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
bereits bebautes Grundstück (= TG1.1 und 1.2)			2.760	2.760		
bereits vorhandene Straße (A.-Reinhardt-Straße)			430	430		
<u>Flurstück 144 (WA+private Erschließungsstraße)</u>						
BS	bebaubar nach GRZ (max. 0,3)	0	-	2.016	-	-
VSB	Straße, befestigt	0	-	720	-	
AI	Acker	5	1.495	-	7.475	-
HYA[1]	Gebüsch, überwiegend heimisch	20	4.965	-	99.300	-
GMX	mesophile Grünlandbrache	14	235	-	3.290	-
GSB	Scherrasen	7	745	-	5.215	-
HHA	Strauchhecke (Pflanzgebot)	14	-	535	-	7.490
(GSB)	sonst. Fläche außerh. zul. Grundfl. TG 2	7	-	4.169	-	29.183
	Summe		*7.440*	*7.440*	*115.280*	*36.673*
	Bilanz (Flst. 144)					**- 78.607**
<u>Flurstück 187 (GEe)</u>						
BS	vorhandene Bebauung	0	1.575	-	-	-
VSB	Straße, befestigt	0	675	-	-	-
VWB	Stellplätze, Wege, teilversiegelt	3	345	-	1.035	-
BS	bebaubar nach GRZ (max. 0,6)	0	-	2.874	-	-
HYA	Gebüsch, überwiegend heimisch	20	1.445	1.445	28.900	28.900
HHC	Strauchhecke	10	75	75	750	750
GSB	Scherrasen	7	675	-	4.725	-
(GSB)	sonst. Fläche außerh. zul. Grundfl. TG 3	7	-	396	-	2.772
	Summe		*4.790*	*4.790*	*35.410*	*32.422*
	Bilanz (Flst. 187)					**-2.988**
<u>Flurstück 185 (private Grünfläche)</u>						
GSB	Scherrasen	7	280	195	1.960	1.365
(ZOG)	Ablagerung	5	445	-	2.225	0
HYA	Gebüsch, überwiegend heimisch	16	-	530	-	8.480
	Summe		*725*	*725*	*4.185*	*9.845*
	Bilanz					**5.660**
<u>externe Maßnahme (Flst. 1531)</u>						
AI	Acker	5	6.375	-	31.875	-
GSB	Scherrasen	7	225	-	1.575	-
WCA	Eichen-Hainbuchenwald	20	-	3.300		66.000
WRB	Waldrand, Waldsaum	20	-	800		16.000
AKA	Bauerngarten (großer Baumbestand)	10	-	2.500	-	25.000
	Summe		*6.600*	*6.600*	*33.450*	*107.000*
	Bilanz					**73.550**

Zusammenfassung		
Summe Eingriffsfl.	**-**	**81.595**
Summe Ausgleichsfl.		**79.210**
Ergebnis	-	2.385

[1] beginnende Waldentwicklung, unter Berücksichtigung der Artenzusammensetzung und Vorgaben des Modells Sachsen-Anhalt Bewertung als Gebüsch (HYA)

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Maßnahmen zum speziellen Artenschutz sind unter Pkt. 7.7.3 der Begründung Teil A als Hinweise aufgeführt. Aus der ermittelten Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ergibt sich kein Erfordernis für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz

Es wird die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt, indem für das GEe-Teilgebiet Emissionskontingente festgesetzt werden, *vgl. hierzu auch Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil A*.

2.3.4 Sonstige Maßnahmen

Aus der Umweltprüfung haben sich keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, die zur Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan führen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Halle 2025 fand eine Auseinandersetzung mit der Darstellung und Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes statt. Nähere Ausführungen sind unter Pkt. 4.2.3 der Begründung, Teil A aufgeführt. Mit dem Planungsziel die unbebaute Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln, wird den Empfehlungen des ISEK Halle 2025 und der Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 der Stadt Halle (Saale) entsprochen.

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen. Aufgrund der prägenden Umgebung, die vor allem wohnlich genutzt wird, scheiden sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch ein Mischgebiet aus. Erweiterungsabsichten für die Nutzung der Lagerhalle bestehen nicht. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung würde zudem die bereits vorhandene schutzwürdige Wohnnutzung beeinträchtigen. Der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den zukünftigen Versiegelungsgrad zu begrenzen, spricht auch gegen eine gewerbliche Nutzung. Bei Gewerbegebieten können nach den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden.

2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) bis d) und i) BauGB aus.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Aussagen zu den natürlichen Schutzgütern standen der Landschaftsplan sowie der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) als Grundlage zur Verfügung.

Es erfolgte eine Bestandskartierung hinsichtlich der Bodennutzung und des vorhandenen Vegetationsbestandes und die Auswertung vorhandenen Kartenmaterials (z. B. von Klimakarten, geologischen Karten, historische Karten zur früheren Flächennutzung).

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbal-argumentativ. Ergänzend wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt [19] vorgenommen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Zur Absicherung der Maßnahmen wird mit dem Investor ein Erschließungsvertrag geschlossen, *vgl. hierzu auch Pkt. 9 der Begründung, Teil A.*

3.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde, d. h. die Stadt, zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die Unteren Behörden innerhalb der Stadtverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Halle (Saale) gemeinsam durch die Fachbereiche Städtebau und Bauordnung, Mobilität sowie Umwelt. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Anmerkungen von Bürgerinnen und Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen vorgenommen.

Die planende Stelle (Fachbereich Städtebau und Bauordnung) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden sowie Bürgerinnen und Bürgern, fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ein allgemeines Wohngebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

Bei dem Standort handelt es sich um einen teilweise bereits intensiv bebauten und genutzten Bereich am Siedlungsrand. In den Geltungsbereich wurden zudem eine brachgefallene Fläche sowie eine kleine Ackerfläche einbezogen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme von sich sukzessiv entwickelten Gehölzflächen zurückzuführen sind, die teilweise als Wald anzusehen sind. Zum Ausgleich wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das Festsetzung von Pflanzgeboten innerhalb des Geltungsbereiches umfasst. Der Ausgleich kann damit nachgewiesen werden.

Zu möglichen Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingestellt.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes.

3.4 Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis

[1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten

[2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten, https://www.planungsregion-halle.de/seite/440370/stpl-zentrale-orte.html einschließlich der Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023, in Kraft getreten am 15.12.2023

[3] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung

[4] Stadt Halle (Saale): Zuarbeit Abteilung Stadtentwicklung/Freiraum, Oktober 2021

[5] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0 und RANA-Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, März 2013

[6] Stadt Halle (Saale): Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), Stadt Halle (Saale), 6. Juli 2019

[7] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Mai 2011

[8] www.leipzig-halle-airport.de, Das Schallschutzprogramm, 2009;

https://www.nachtflugverbot-leipzig.de/dokumente/karte_nachtschutzgebiet.pdf

[9] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017

[10] Stadt Halle (Saale): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale) 27.02.2013 und Fortschreibung 2018, Oktober 2019

[11] Landesamt für Geologie und Bergwesen: Bergbauliche Stellungnahme Alfred-Reinhardt-Straße, Halle, Gemarkung Ammendorf, Flur 11, Flurstücke 144 und 187 vom 08.07.2019

[12] Stadt Halle (Saale), Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Leipzig, 27.05.2020

[13] Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. M. Weiße: Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, vom 29.03.2023

[14] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, http://umweltatlas.halle.de/

[15] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994 einschließlich Fortschreibung 2001

[16] Stadt Halle (Saale): Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt am 28.03.2024

[17] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU): Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013

[18] Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Bodenkarte Halle und Umgebung, Stand: 1996

[19] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Stand 2009

[20] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

[21] Geotechnischer Kurzbericht, Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungs-fähigkeit, IUH Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH, 30. Juni 2021

[22] Stadt Halle (Saale): Wohnbauflächenbedarfsermittlung Halle (Saale) 2020 – 2040, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, 08.07.2021

[23] ThINK Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz: Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle, Mai 2021

[24] Baugrundbüro Klein: Kurzstellungnahme zur Bebaubarkeit Alfred-Reinhardt-Straße Flst. 3/1, 06132 Halle (Saale) vom 20.08.2020

[25] Stadt Halle (Saale): Energie- und klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale) 2023, Stand 29. März 2023