



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05647**
Datum: 13.06.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	13.06.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	27.06.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.07.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 74 Eislebener Straße/ Soltauer Straße, 1. Änderung -
Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.74 Eislebener Straße / Soltauer Straße, 1. Änderung wird gebilligt.
2. Der Verfahrensweg wird nach § 13 Abs.2 Nr.1 und 2 BauGB im vereinfachten Verfahren vollzogen.
3. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 74 Eislebener Straße / Soltauer Straße, 1. Änderung, Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 74 ist am 26.04.2000 als Satzung beschlossen und mit der Be-kanntmachung vom 24.08.2000 in Kraft getreten.

Aufgrund von zahlreichen Befreiungen von bestimmten Festsetzungen der Satzung, bei bis-her erteilten Baugenehmigungen, ist eine erste Planänderung erforderlich.

Wesentliche Änderungen sind nicht geplant. Die Inhalte des Grünordnungsplanes vom Oktober 1999 bleiben im Wesentlichen unverändert erhalten. Im Einzelnen beschränken sich die Änderungen auf folgende Punkte:

- Verlegung des Standortes für den Kinderspielplatz innerhalb des Plangebietes,
- Geringfügige Veränderung der Linienführung der Köllmer Straße,
- Veränderung der Regenwasserrückhaltung,
- Vereinfachung der Formulierung der Festsetzungen vor allem in der Baugestaltung.

Diese v.g. Änderungen machen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB möglich in Verbindung mit einer öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB.

Vermerk zur Kinderfreundlichkeitsprüfung

Das Baugebiet ist ein allgemeines Wohngebiet mit nur einer durchgehenden Straße, alle anderen werden als Wohngebietsstraßen deklariert. In der Durchgangsstraße soll die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden.

Ein Spielplatz ist vorgesehen, der in einen großen Grünzug eingebettet ist und sich weitab von der durchgehenden Straße befindet.

Die Grundstücke sind großzügig zugeschnitten, sodass je nach Bedarf Spielmöglichkeiten auch auf den Einzelgrundstücken geschaffen werden können.

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG.....	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.2	Sonstige Planungen.....	5
3.3	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensablauf	5
4	BESTANDSAUFNAHME	6
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	6
4.3	Natur und Landschaft	6
4.3.1	Geologie und Schutzgut Boden	6
4.3.2	Schutzgut Wasser	7
4.3.3	Schutzgut Klima/Luft	7
4.3.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	8
4.3.5	Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung	8
4.3.6	Schutzgebiete/Schutzobjekte.....	8
4.3.7	Zusammenfassende Bewertung	8
4.4	Verkehrliche Erschließung.....	9
4.4.1	Straßen.....	9
4.4.2	Fußwege/Radwege	9
4.4.3	Ruhender Verkehr	9
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	9
4.5.1	Trinkwasserversorgung	9
4.5.2	Entwässerung.....	9
4.5.3	Elektroenergieversorgung	10
4.5.4	Telekommunikation	10
5	PLANUNGSKONZEPT.....	11
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	11
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	11
5.3	Verkehrskonzept	11
6	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.1.4	Bauweise.....	13
6.2	Grünordnung	14

6.3	Verkehrerschließung	14
6.4	Immissionsschutz	15
6.4.1	Lärm	15
6.4.2	Luft.....	15
6.5	Örtliche Bauvorschriften	15
6.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	16
7	EINGRIFFS-/AUSGLEICHS-BILANZIERUNG	17
8	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	18
8.1.	Wasserversorgung	18
8.1.1	Trinkwasser	18
8.1.2	Löschwasser	18
8.2	Entwässerung	18
8.2.1	Schmutzwasser	18
8.2.2	Regenwasser	18
8.3	Energieversorgung	18
8.3.1	Elektroenergie	18
8.3.2	Fernwärme/Gas.....	19
8.4	Abfallentsorgung	19
9	FLÄCHENBILANZ	20
10	PLANVERWIRKLICHUNG	20
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	20
10.2	Kostenschätzung/Kostentragung	20
11	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
11.1	Natur und Landschaft	21
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils	21
11.3	Ortsbild	21
11.4	Verkehr	21
11.5	Belange der Bevölkerung im Plangebiet	21
11.6	Wirtschaft	22
11.7	Städtischer Haushalt	22
ANLAGEN: PFLANZLISTE.....		23

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG.....	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.2	Sonstige Planungen.....	5
3.3	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensablauf	5
4	BESTANDSAUFNAHME	6
4.1	Eigentumsverhältnisse	6
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	6
4.3	Natur und Landschaft	6
4.3.1	Geologie und Schutzgut Boden	6
4.3.2	Schutzgut Wasser	7
4.3.3	Schutzgut Klima/Luft	7
4.3.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	8
4.3.5	Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung	8
4.3.6	Schutzgebiete/Schutzobjekte	8
4.3.7	Zusammenfassende Bewertung	8
4.4	Verkehrliche Erschließung	9
4.4.1	Straßen.....	9
4.4.2	Fußwege/Radwege	9
4.4.3	Ruhender Verkehr	9
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	9
4.5.1	Trinkwasserversorgung	9
4.5.2	Entwässerung.....	9
4.5.3	Elektroenergieversorgung	10
4.5.4	Telekommunikation	10
5	PLANUNGSKONZEPT.....	11
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	11
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	11
5.3	Verkehrskonzept	11
6	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	13
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	13

6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.1.4	Bauweise	13
6.2	Grünordnung	14
6.3	Verkehrerschließung.....	14
6.4	Immissionsschutz	15
6.4.1	Lärm	15
6.4.2	Luft.....	15
6.5	Örtliche Bauvorschriften	15
6.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	16
7	EINGRIFFS-/AUSGLEICHS-BILANZIERUNG	17
8	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	18
8.1.	Wasserversorgung	18
8.1.1	Trinkwasser	18
8.1.2	Löschwasser	18
8.2	Entwässerung.....	18
8.2.1	Schmutzwasser	18
8.2.2	Regenwasser	18
8.3	Energieversorgung	18
8.3.1	Elektroenergie	18
8.3.2	Fernwärme/Gas.....	19
8.4	Abfallentsorgung.....	19
9	FLÄCHENBILANZ	20
10	PLANVERWIRKLICHUNG	20
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	20
10.2	Kostenschätzung/Kostentragung.....	20
11	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
11.1	Natur und Landschaft	21
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils	21
11.3	Ortsbild.....	21
11.4	Verkehr	21
11.5	Belange der Bevölkerung im Plangebiet	21

11.6	Wirtschaft	22
11.7	Städtischer Haushalt	22
	ANLAGEN: PFLANZLISTE.....	23

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung der Stadt Halle „Eislebener Straße/Soltauer Straße“

1 Erfordernis der 1. Änderung

Es besteht die Absicht, den am 26.04.2000 als Satzung beschlossenen und mit der Bekanntmachung vom 24.08.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Halle zu ändern, da sich die Regelungstiefe der Satzung als hinderlich bei der Umsetzung in die einzelnen Bauvorhaben erwiesen hat. Eine Vielzahl der bereits erteilten Baugenehmigungen beinhaltet somit Befreiungen von bestimmten Festsetzungen des Planes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll daher die Vereinfachung der Textlichen Festsetzungen und eine Aktualisierung des Planes auf der Grundlage der bisher bei der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet gemachten Erfahrungen bewirken.

Wesentliche Änderungen sind nicht geplant. Im Einzelnen sollen folgende Änderungen erfolgen:

- Verlegung des Standortes für den Kinderspielplatz innerhalb des Plangebietes,
- geringe Veränderung in der Linienführung der Köllmer Straße,
- Veränderung der Regenwasserrückhaltung,
- Vereinfachung der Formulierung der Festsetzungen in der Baugestaltung.

Die Grundzüge der bisherigen Planung werden somit nicht berührt.

← - - - **Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 liegt am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Halle und umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha. Bisher wurde es etwa zur Hälfte bebaut.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Eislebener Straße in Nietleben
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden Grundstücke der Siedlung "Neuglück",
- im Süden durch die nördliche Grenze der Soltauer Straße,
- im Westen durch eine Linie in freier Führung parallel zur Mauer des bestehenden Garagenhofes in einem Abstand von ca. 9m zur Grundstückseinfriedung und weiter durch die östliche Grenze des mit einer Werkshalle bebauten Grundstückes bis zur Eislebener Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 74 nur geringfügig geändert. Lediglich an der Nordostecke wurde während der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Grenzkorrektur vorgenommen. Das Flurstück 101/24, Flur 2, Gemarkung Nietleben wurde umgebildet zur Optimierung des Flächenzuschnittes der dort befindlichen Baugrundstücke.

Dieser Grenzveränderung wird bei der 1. Planänderung durch eine Korrektur der Grenze des Geltungsbereiches (ca. 35 m) Rechnung getragen. Eine Flächenvergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte dadurch nicht.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1. Übergeordnete Planungen

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu Inhalten des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsprogrammes des Regierungsbezirkes Halle.

Gegenwärtig stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle einen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle auf. Bis zum Inkrafttreten des Regionalen Entwicklungsplanes ist weiterhin das Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Halle vom 30. Januar 1996 (MBI. LSA Nr. 22/1996 S. 557) zuletzt geändert am 21.03.2000 (MBI. LSA Nr. 11/2000 S. 331) die Rechtsgrundlage.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle weist das zu beplanende Gebiet als Wohnbaufläche aus. Durch das ergänzende Angebot von Wohnbauflächen trägt die Planung zur Funktionssicherung der Stadt Halle als Oberzentrum bei.

3.2 Sonstige Planungen

Die Inhalte des Grünordnungsplanes vom Oktober 1999 bleiben im Wesentlichen unverändert erhalten.

Die Untersuchungsberichte der G.E.O.S. Halle Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.10.1994, 19.03.1996 und 22.05.1996 zum Baugrund sind weiterhin verbindlich.

3.3 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Halle wurde am 26.04.2000 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen und ist seit dem 24.08.2000 rechtswirksam.

Gegenwärtig (Stand: November 2004) ist das Planungsgebiet bereits mit 33 Eigenheimen (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen) bebaut.

Weiterhin ist ein Einkaufsmarkt (Nahversorgungszentrum - NVZ) für die Waren des täglichen Bedarfes errichtet worden. Die erforderlichen Anlagen der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung für die bisher realisierten Bauten sind ebenfalls vorhanden.

Die rege Nachfrage nach Baugrundstücken im Plangebiet wird gebremst durch die bereits erwähnten sehr umfangreichen Regelungen und Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Aus diesem Grunde soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 eine anwenderfreundlichere Handhabung der Festsetzungen des Planes erreicht werden. Die städtebaulichen Grundsätze der Gestaltung des Baugebietes werden beibehalten.

Die

- Verlegung des Standortes des Spielplatzes innerhalb des Plangebietes,
- Korrektur der Straßenführung der Köllmer Straße,
- Änderung des Entwässerungskonzeptes (Wegfall Rückhaltemulde) und
- Vereinfachung der Formulierungen zu baugestalterischen Festsetzungen

← - - - **Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

stellen keine wesentlichen Veränderungen dar und machen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13(3) BauGB möglich. Deshalb wird entsprechend § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Aussagen zu Natur und Landschaft sowie zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden aus dem vorhandenen Grünordnungsplan übernommen, da sich an diesen Sachverhalten nichts verändert hat.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die bereits bebauten Grundstücke befinden sich im Eigentum der jeweiligen privaten Bauherren.

Die noch nicht bebauten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Öffentliche Flächen wurden von der Stadt noch nicht übernommen.

Gelöscht: Die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende Haupterschließungsstraße (Bennstedter Straße) wird nach Restfertigstellung (Aufbringung der Deckschicht) in kommunale Trägerschaft übernommen.

Gelöscht: ¶

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Das Plangebiet wird bestimmungsgemäß nach dem aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelten Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

Das Plangebiet ist mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bebaut in offener bzw. abweichender Bauweise. In den Bereichen, die mit abweichender Bauweise ausgewiesen wurden, sind Häuser/Hausgruppen mit einer Gebäudelänge bis 20 m (a1) bzw. bis 70 m (a2) zulässig.

Gelöscht: 4.2.2. Hausformen / Bebauungsfo

In abweichender Bauweise wurde bisher der Einkaufsmarkt im Süden des Plangebietes realisiert sowie eine Reihenhaushausgruppe an der Nordspitze des Plangebietes. Die weitere ebenso ausgewiesene Fläche (Südostecke des Plangebietes) ist bisher nicht bebaut.

Die bisher realisierten Bauten sind ein- bis zweigeschossig.

Gelöscht: 4.2.3. Geschossigkeit

4.3 Natur und Landschaft

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet (GOP vom 04.10.1999).

Gelöscht: im Auftrage der Stadtverwaltung

Dessen Inhalt behält weiterhin seine Gültigkeit. Dies gilt auch für die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Sie sind nicht tangiert, da es durch die Planänderung insgesamt zu keiner relevanten Zunahme der Versiegelung bzw. anderer Eingriffe kommt.

Bestandsanalyse

4.3.1 Geologie und Schutzgut Boden

An den geologischen Verhältnissen sind gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 74 vom 24.08.2000 keine Änderungen eingetreten.

Das Gelände ist größtenteils fast eben. Im östlichen Teil fällt es ca. 1,5 m zur Siedlung "Neuglück" ab:

Eislebener Straße	92,77 m HN, LS 150
Soltauer Straße (West - Ost)	92,75 m - 90,28 m HN, LS 150.

Gelöscht: . . .

Nach Aussagen div. Gutachten u. a. auf der Grundlage von Bohrungen ist der Bereich über Tonen und Sanden unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtung, z. T. mit Grund- und Schichtwasserführungen flächig zwischen 0,8 m und 2,5 m (im Durchschnitt ca. 1,8 m) aufgefüllt.

Die Auffüllung ist so weit verdichtet, dass die Tragfähigkeit für Erschließungsmaßnahmen in örtlicher Überwachung der Zusammensetzung gegeben ist.

Im Süden liegt eine mit Asche / Schlacke verfüllte großflächige bis 9 m tiefe Tongrube ohne Tragfähigkeit für Gebäude. Bei Erschließungsmaßnahmen (Parkplatz) ist mit Setzungen zu rechnen.

Eine Bebauung (NVZ und angrenzende Baufenster) im Gruben-/ Böschungsbereich muss mit geeigneten Maßnahmen auf tragenden Grund geführt werden, wobei die genaue Ausdehnung der Grube und der Böschungsrand objektbezogen örtlich zu erheben und zu berücksichtigen ist.

Gelösch: ß

Mit der Erschließung des Baugebietes erfolgte eine großflächige Entsiegelung durch Abriss der vorhandenen Industriebauten. Der Umfang der Neubebauung wird im Vergleich zum Ausgangszustand geringer ausfallen.

Gelösch: ß

Auf den noch nicht bebauten Grundstücken ist durch die bauliche Vornutzung die natürliche Horizontalfolge des Bodens im Plangebiet gestört. Zudem ist auf Grund der historischen Nutzung als Gewerbegebiet (Zementwerk) die Kontamination des Bodens mit ehemals betriebsbedingten Verunreinigungen nicht auszuschließen.

Gelösch: Durch

Gelösch: mit großflächiger Bebauung ist

Gelösch: (z. B. Öle, Fette bei den ehemaligen Lokschuppen).

Über die textliche Festsetzung der notwendigen fachtechnischen Begleitung der Erdbaumaßnahmen werden eventuell nicht bekannte Kontaminationen sowohl bei der Erschließung als auch bei Einzelbaumaßnahmen erfasst und eine entsprechende Behandlung oder Entsorgung sichergestellt. In diesem Zusammenhang ist auch über die Wiedereinbaufähigkeit von Aushub zu entscheiden.

Gelösch: heute noch

Gelösch: ß

Das Plangebiet ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht als munitionsverdächtig registriert. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Munitionsfunde auftreten, ist sofort die Polizeidirektion Halle zu verständigen.

4.3.2 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 4,5 m unter Flur bei 88,5 m HN, LS 150. Er korrespondiert mit dem Wasserspiegel des Heidesees bzw. Steinbruchsees und ist mit Tonen abgedeckt.

Ein oberer Grundwasserspiegel liegt ca. 1,2 m bis 2,7 m unter Flur (Fließrichtung Heidesees) über der Tonschicht.

Stauwässer mit geringer Ergiebigkeit über den gering durchlässigen Tonen liegen von 0,4 m bis 1,6 m an der Basis der Auffüllung, speziell im südlichen / südwestlichen Planbereich.

Fließende oder stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Die offene, aufgelockerte Bebauung fördert eine gute Durchlüftung und Belichtung des Plangebietes und schafft damit optimale kleinklimatische Bedingungen im Wohngebiet.

Die Realisierung der Wohngebäude entsprechend der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) führt zu einer weiteren Verminderung von Emissionen durch den geringeren Energiebedarf der Gebäude.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Freianlagen der Baugrundstücke sind in der für heutige Neubaugebiete typischen Weise gestaltet (neu angelegte Vorgärten und Grünflächen mit jungem Gehölzbestand sowie Carports). Zum Teil sind bereits einige straßenbegleitende Bäume gepflanzt worden.

In den noch nicht bebauten, aber weitestgehend bereits beräumten Teilen des Plangebietes sind zum Teil Bauschutt und Bodenaushub abgelagert. Eine spärliche Ruderalvegetation hat sich hier entwickelt.

4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung

Das Plangebiet stellt das städtebauliche Bindeglied zwischen der mehrgeschossigen Bebauung des östlich angrenzenden Halle-Neustadt und der ländlichen Bebauung des Ortsteiles Nietleben dar.

Auflockerndes und gestaltendes Element der Grünordnung wird der von Nord nach Süd durch das Plangebiet verlaufende Rad- und Wanderweg mit seiner wegebegleitenden Begrünung sein, der als Verbindung zum nördlich des neuen Wohngebietes nahegelegenen Heidesee geplant ist.

Der in der Südwestecke des Plangebietes vorgesehene Kinderspielplatz ist in einen großzügigen Grünbereich eingebettet, der als Naherholungsfläche für die Anwohner gestaltet werden soll. Weitere für das Landschaftsbild wichtige Grünelemente sind die gärtnerisch gestalteten Freianlagen der Baugrundstücke.

Die Neuerschließung und vorwiegende Nutzung der Industriebrache als Wohngebiet mit Einfamilien- bzw. Reihenhausbauweise und entsprechender Grünstruktur (Vor- und Hausgärten) sowie der Anlage von Baumreihen an der Haupterschließungsstraße können als eine Aufwertung des Landschaftsbildes am westlichen Siedlungsrand der Stadt gesehen werden.

4.3.6 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet als durchgrüntes Wohngebiet stellt in seiner Struktur den Übergang dar zwischen der städtischen, mehrgeschossigen Bauweise der Großstadt und der ländlichen Bebauung einer Stadtrandsiedlung.

Durch die erneute Nutzung der ehemaligen Gewerbefläche wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Weiterhin hat es Bedeutung als lokalklimatischer Austauschraum zwischen dem thermisch belasteten Stadtgebiet von Halle-Neustadt und der klimatischen Ausgleichsfläche der Dölauer Heide.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Straßen

Die öffentliche Haupterschließungsstraße (Bennstedter Straße) verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Plangebiet und schafft somit eine Verbindung zur Eislebener Straße im Norden und der Soltauer Straße im Süden. Der Verkehrsweg ist bereits fast vollständig realisiert und durchgängig befahrbar.

Von den weiteren, von der Bennstedter Straße in Ost-West-Richtung abzweigenden Stichstraßen sind die Wohnwege D, E und F bereits realisiert. Sie sind als private Wohnwege und Mischverkehrsflächen ausgewiesen und erschließen das Baugebiet in seiner Tiefe, wie in der bisherigen Planung vorgesehen.

Die Bennstedter Straße wird von einem Fußweg begleitet.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Der vorgesehene selbständige Fuß-/ Radweg von Nord nach Süd ist noch nicht realisiert.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die geplanten öffentlichen Parkplätze an den Zufahrten ins Plangebiet (Einmündungen Eislebener und Soltauer Straße) sind bereits realisiert. Ebenso ist die Stellplatzanlage mit ca. 90 Stellplätzen am Nahversorgungszentrum (Einkaufsmarkt) vorhanden.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den ÖPNV (Straßenbahn) der Soltauer Straße (Straßenbahn) und der Eislebener Straße (Busverbindung) angebunden. Die Haltestellen am Plangebiet sind fußläufig gut zu erreichen.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Ein Ringschluß ist anzustreben. Das Wohngebiet gehört zum Versorgungsbereich der HWA GmbH Halle.

4.5.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Das Wohngebiet gehört zum Entsorgungsbereich der HWA GmbH Halle. Am Nordrand des Plangebietes ist eine Fläche für eine Abwasserpumpstation ausgewiesen, die bereits realisiert ist.

Der nördliche Teil des Plangebietes entwässert in die Eislebener Straße, der südliche Teil in die Soltauer Straße.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist mit Elektroenergie versorgt. Das Wohngebiet gehört zum Versorgungsgebiet des Energieversorgers enviaM. Nördlich des im Plangebiet befindlichen Einkaufszentrums ist eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen, die bereits realisiert ist.

Mit Voranschreiten der Bebauung des Plangebietes wird auch die Straßenbeleuchtung realisiert.

Hochspannungsfreileitungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes; es besteht somit keine Gefahr durch Elektromog.

4.5.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Richtfunktrassen beeinträchtigen das Wohngebiet nicht.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die 1. Änderung zum Plan entspricht grundsätzlich dem im Bebauungsplan Nr. 74 bereits festgesetzten Zielkonzept:

Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde die Behebung des städtebaulichen Missstandes in Angriff genommen, der durch die brachgefallenen Industrieanlagen entstanden war. Die dem Verfall preisgegebenen Industriebauten wurden beseitigt und das sanierte Gelände in den bereits bebauten Bereichen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Mit der Ausweisung der Flächen zur Wohnbaunutzung wird dem Bedarf nach Schaffung von Wohneigentum entsprochen und ein Bindeglied zwischen dem städtischen Ballungsgebiet und dem ländlich geprägten Stadtrand geschaffen. Der Erwerb von Wohneigentum stärkt die Bindung der

Gelöscht: dringenden

Bevölkerung an ihren Wohnort. Damit geht auch eine Stärkung der Stadt Halle in ihrer Funktion als Oberzentrum einher.

Der Bebauungsplan Nr. 74 wurde aus den Zielvorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Stadt Halle) entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundlegenden Planabweichungen.

Es wird ein Wohngebiet entwickelt, dass nach Fertigstellung über ca. 80 WE, überwiegend in Einfamilienhäusern, verfügen wird. Zusätzlich ist im Bereich der Einmündung zur Soltauer Straße ein Sonderbau (z.B. Altenheim) möglich. Das zum Plangebiet gehörende Nahversorgungszentrum wurde bereits realisiert.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das im Grünordnungsplan entwickelte und in den Bebauungsplan durch Festsetzungen übernommene Zielkonzept wird bei der Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich beibehalten. Lediglich einzelne grünplanerische Zielvorstellungen (z.B. in Bezug auf die vorgesehene Fassadenbegrünung oder geänderte Baumstandorte) wurden modifiziert. Dies spiegelt sich entsprechend als Änderung in den Festsetzungen wider.

Die Umsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen führt zu einer weiteren städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des aus einer ehemaligen Industriebrache entwickelten Plangebietes. Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Verbesserung des Mikroklimas und Revitalisierung des Bodens am Standort.

Die Grünstrukturen sind für die Bewohner wesentlicher Bestandteil der Naherholung und leiten in das ländliche Umland der Stadt Halle über.

5.3 Verkehrskonzept

Die 1. Änderung zum Plan entspricht grundsätzlich dem im Bebauungsplan Nr. 74 bereits festgesetzten Zielkonzept:

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes hinsichtlich des Verkehrs ist durch die Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Straßen Eislebener Straße im Norden und Soltauer Straße im Süden gegeben. Die Wohnqualität wird durch die Ausweisung von Mischverkehrsflächen und den Vorschlag, auf der Bennstedter Straße Tempo 30 vorzusehen, positiv beeinflusst.

Gelöscht: (gegenseitige Rücksichtnahme) und die geplante Geschwindigkeitsbegrenzung

Auf Aufpflasterungen wird aus Gründen des Lärmschutzes verzichtet.

Die vorhandenen Straßenbahnlinien in der Soltauer Straße und Busverbindungen in der Eislebener Straße sichern die Anbindung an den ÖPNV. Die Haltestellen an der Südgrenze und Nordgrenze des Plangebietes sind fußläufig bequem zu erreichen.

Das Planungskonzept beinhaltet einen selbständigen, Fuß- und Radweg, der in das vorhandene Wegenetz eingebunden wird. Dadurch besteht auch eine umweltfreundliche Wegeverbindung zum nahegelegenen Heidensee nördlich des Plangebietes, der ein beliebtes Naherholungsgebiet am Rande der Dölauer Heide darstellt.

Gelöscht: Die

Gelöscht: e

Gelöscht: sind

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen [und die Festsetzungen durch Planzeichen](#) werden im Rahmen der Planänderung gestrafft und vereinfacht.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wurde ein Baugebiet entwickelt, bei dem die Wohnnutzung das vorrangige Ziel ist. Die Flächenausweisung erfolgte als Allgemeines Wohngebiet. Nutzungsarten, die diesem Ziel entgegenstehen, wurden ausgeschlossen:

WA 1 = Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

WA 2 = Als Ausnahme sind nur Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1.-3. BauNVO zulässig.

WA 3 = Als Ausnahme sind nur Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1.-3. BauNVO und nur im Erdgeschoss zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ändert diese Zielvorgaben nicht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl der bisherigen Planung wurde beibehalten, mit einer Ausnahme: Im Baufeld mit den Baugrundstücken Nr. 61 - 65 wurde die GRZ von ehemals 0,35 auf 0,4 erhöht in Angleichung an die benachbarten Grundstücke.

Als weitere Vereinfachung wurde die differenziert festgelegte "Höhe der baulichen Anlagen" (HBA) durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) ersetzt.

Die maximal möglichen Traufhöhen betragen bei eingeschossiger Bauweise 3,5 m bis 4,5 m; bei zweigeschossiger Bauweise 6,5 m. Die maximal möglichen Firsthöhen betragen 9,5 m (eingeschossig) oder 10,5 m (zweigeschossig).

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufelder wurden aus stadthygienischen Gründen, zur Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und Optimierung der Freiflächen- und Gartenbereiche, geringfügig geändert. Dadurch wird die Wohnqualität entscheidend verbessert.

Die Baufeldgrößen wurden weitestgehend beibehalten, lediglich Zuschnitt und Anordnung in Bezug auf die Erschließungsstraßen wurden teilweise geändert.

6.1.4 Bauweise

Gelöscht: 3

Die gewählte Bauweise entspricht der bisherigen Planung. Auf die Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet.

6.2 Grünordnung

Zum Bebauungsplan Nr. 74 wurde im Auftrage der Stadtverwaltung ein Grünordnungsplan erarbeitet (GOP vom 04.10.1999). Dieser behält weiterhin seine Gültigkeit. Allerdings sind einige grünordnerische Festsetzungen überarbeitet worden. Dadurch ändert sich jedoch nichts am Prinzip des Konzeptes für die notwendige Begrünung und die grüngestalterischen Maßnahmen im Plangebiet.

Abweichend vom bisherigen Plan wird der Kinderspielplatz für die Altersgruppe 6 bis 14 Jahre vom bisher geplanten Standort (etwa westliches Mittelfeld) an die Südwestecke des Plangebietes verlegt (Größe: ca. 610 m²). Er soll auch den Kindern der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung zugänglich sein. Der Spielplatz ist mit geeigneten Maßnahmen (Einfriedung) gegen die nahegelegene Soltauer Straße abzusichern. Auf einen Spielplatz für die Altersgruppe bis 6 Jahre wird verzichtet, da für diese Altersgruppe in der Regel die Hausgärten als wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsort ausreichend sind.

Gelöscht: z. B. Wall oder Netzeinzäunung

Da der Regenrückhaltebereich in der Südwestecke des Plangebietes entfällt, kann die dafür vorgesehene Fläche in die Grünanlage integriert, modelliert und bepflanzt werden.

Der Grünbereich an der Westseite des Plangebietes beinhaltet abweichend vom Rechtsplan zukünftig den zusätzlichen Weg für die Rettungskräfte der Feuerwehr. Dieser wird notwendig durch die Änderung der Köllmer Straße zwecks Umsetzung einer Bebauung in Bauabschnitten. Er wird als befahrbare Schotterrasenfläche hergestellt und muß vor Ort mit entsprechender Beschilderung gekennzeichnet werden.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist entfallen, da es sich inzwischen gezeigt hat, dass in einem Wohngebiet mit Einfamilienhaus-/Reihenhausbebauung keine größeren ungegliederten Fassadenflächen an den Gebäuden entstehen, die sinnvoll dauerhaft begrünt werden können. Zudem entsteht bereits durch die nicht überbaubare und zu begrünende Grundstücksfläche ein hoher Anteil an Grünflächen im Plangebiet.

Des Weiteren ist die Pflicht zur Vorlage eines Freiflächenplanes entfallen, da es inzwischen nurmehr eine Anzeigepflicht für die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet gibt, die der davon ausgegangen wird, dass alle Festsetzungen eingehalten werden.

Auf Grund abweichender Erschließung wurden die Standorte einiger Baumpflanzgebote geändert, die Anzahl jedoch nicht.

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ändert sich gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 74 festgelegten Erschließung im Grundsatz (Anbindung an die Soltauer und Eislebener Straße) nicht.

Die Konfiguration der Erschließungsstraßen wird im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten. Lediglich im Bereich der Köllmer Straße wird eine geringfügige Veränderung der Linienführung vorgenommen. Dadurch wird die schrittweise Realisierung der Bebauung in Bauabschnitten ermöglicht und der Grundstückszuschnitt der Baugrundstücke in diesem Bereich optimiert.

Die öffentliche Haupterschließungsstraße (Bennstedter Straße) verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Plangebiet und schafft somit eine Verbindung zur Eislebener Straße im Norden und der Soltauer Straße im Süden. Die Straße wird von einem Fußweg begleitet. Hier werden keine Veränderungen zum bestehenden Plan vorgenommen.

Die zweite öffentliche Straße ist die noch zu realisierende Köllmer Straße (in der bestehenden Planung als Wohnweg H ausgewiesen), die im südlichen Teil des Plangebietes nach Westen von der Bennstedter Straße abzweigt. Hier wird in Abweichung zur

bestehenden Planung ein zweiter Wendehammer eingefügt, um die Realisierung der geplanten Bebauung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten zu ermöglichen.

Die Weiterführung dieses Verkehrsweges als Zuwegung für die Feuerwehr in einer Breite von ca. 3 m bleibt mit geringer Veränderung in der Linienführung durch die Grünbereiche an der Westseite des Plangebietes erhalten. Der Weg mündet im Süden des Plangebietes in die Stellplatzanlage am Nahversorgungszentrum.

Die noch zu realisierenden privaten Wohnwege K, I und G und die Köllmer Straße sind weiterhin als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Das heißt, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und haben aufeinander Rücksicht zu nehmen. Zusätzlich werden die Wohnwege K, I und G mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Die in der bestehenden Planung vorgesehene durchgängige Rad-und Fußwegverbindung (Wege L, M, N) bleibt wie geplant erhalten. Sie mündet im Norden in die Eislebener Straße und im Süden östlich des Einkaufsmarktes in die Soltauer Straße, wie geplant. Die zweite, bisher geplante Anbindung an die Soltauer Straße im Südwesten des Plangebietes entfällt, da hier zwischenzeitlich eine Straßenbahnhaltestelle realisiert wurde (außerhalb des Plangebietes).

Die Weiterführung des Radweges nach Osten, parallel zur Soltauer Straße (geplante Verbindung zum Ärztehaus - außerhalb des Plangebietes) wird beibehalten.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Lärm

Der Standort für Wertstoffcontainer wird aus Gründen des Lärmschutzes und einer günstigeren Zugänglichkeit vom bisher geplanten Standort westlich des Trafohauses auf die Ostseite des Einkaufsmarktes (NVZ) verlegt. Hierzu wird einer von den dort befindlichen öffentlichen Stellplätzen umgenutzt. Der Standort ist mit einem entsprechenden Sichtschutz zu umgeben und einzugrünen.

6.4.2 Luft

Luftbeeinträchtigungen (Stäube, Gase, Gerüche) liegen nicht vor und sind durch die geplante Wohnbebauung auch nicht zu erwarten.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Zulässigkeit verschiedener, Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Anzahl der Vollgeschosse sind vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Wohnbauten gegeben. Die diesbezüglichen Regelungen sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Einschränkung zur Farbauswahl "rot bis rotbraun" für die Dacheindeckungen wird aufgehoben, weil die Begrifflichkeit zu unbestimmt ist.

Die Maßgaben zur Gestaltung der Mülltonnenstandplätze, Einfriedungen, Werbeanlagen und Fahrradstellplätzen werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 74 übernommen.

Gelöscht: Vorgaben

Gelöscht: zu den

Gelöscht: der

Gelöscht: der

Gelöscht: der

6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Nachrichtliche Wiedergaben haben sich gegenüber der bisherigen Planung nicht geändert: Der Hinweis auf den ehemaligen Rohstoffabbau / Tongewinnung wird als nachrichtliche Übernahme unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 74 übernommen und ist in der Planzeichnung enthalten.

7 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die detaillierten Angaben sind dem Grünordnungsplan vom 04.10.1999 zum Bebauungsplan zu entnehmen und werden hier in zusammengefasster Form wiedergegeben:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha. Als Industriebrache waren ca. 3/4 der Fläche durch Bebauung versiegelt oder durch extreme Bodenverdichtung infolge hoher mechanischer Belastung belastet (ca. 2,9 ha). Weiterhin waren große Bereiche flächig mit Bauschuttuffüllungen in einer Stärke von durchschnittlich 1,80 m bedeckt (ca. 1,1 ha). Die natürlichen Bodenfunktionen waren damit auf einer Fläche von insgesamt ca. 4,1 ha stark eingeschränkt bzw. völlig zerstört. Lediglich in einem Streifen an der Ostseite des Plangebietes, an der Grenze zur Siedlung "Neuglück" war natürlich gewachsener Boden vorhanden (ca. 1,4 ha). Flächen mit hochwertigen Biotopstrukturen existierten nicht.

Die Wiederbelebung der Bereiche durch Entsiegelung, Sanierung und Beräumung der Baufläche sowie Realisierung einer aufgelockerten, intensiv durchgrünt Wohnbebauung an dieser Stelle führt zu einer städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Gebietes. Die gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen bilden Grünkorridore, die eine Vernetzung des Plangebietes mit den Lebensräumen des angrenzenden Umlandes bewirken. Ebenso wird sich der Baumbestand durch die formulierten Pflanzgebote deutlich erhöhen und zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet beitragen.

Der Bedarf an im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ermittelten notwendigen Ausgleichsflächen in Höhe von 6.225 m² wird auch durch die jetzt vorgenommene geringe Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht, da die neu zu versiegelnden Flächen die bisher geplante Größenordnung nicht übersteigen. Die Ausgleichsflächen in Form von Grünflächen sind unverändert auch im jetzigen Planungskonzept enthalten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes vom 04.10.1999 behält somit weiterhin ihre Gültigkeit.

Die grünordnerischen Pflanz- und Gestaltungsgebote sind in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung, formuliert.

Die zur Kompensation des Eingriffes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch Herstellung von öffentlichen und privaten Grünflächen komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

Da sich der derzeitige Erschließungsträger im Insolvenzverfahren befindet, wird zur Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen, die den Eingriffsflächen pauschal die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zuordnet. Als Alternative zur Absicherung über Erschließungsverträge kann dann über die städtische Kostenerstattungssatzung die Herstellung der Maßnahmen sichergestellt werden.

8 Stadttechnische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

8.1.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Mit Realisierung der Köllmer Straße ist die Weiterführung des Netzes in diesen Bereich erforderlich. Ein Ringschluß ist anzustreben.

8.1.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes zur Sicherung des Grundschutzes erfolgt im Bedarfsfall über das vorhandene Trinkwassernetz.

8.2 Entwässerung

8.2.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Mit Realisierung der Köllmer Straße ist eine Weiterführung des Netzes in diesen Bereich erforderlich. [Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.](#)

8.2.2 Regenwasser

Für die Beseitigung der Niederschlagswässer von Privatgrundstücken sind gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Halle die Grundstückseigentümer selbst verantwortlich.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet schränken eine gezielte Versickerung jedoch teilweise ein. In der Regel wird daher der Bau von Zisternen eine notwendige Lösung sein.

Sollte eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich sein, kann das Regenwasser (gedrosselt) in das Mischwassernetz eingeleitet werden. Allerdings ist die Einleitungsmenge auf die Menge zu begrenzen, welche von einer zu 10 % versiegelten Fläche abfließen würde. Darüber hinaus anfallende Regenwassermengen sind auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Der in der öffentlichen Grünanlage geplante Regenrückhaltebereich entfällt. Auch die ehemals geplanten Flächen für Rigolen entfallen. Dieser Flächenanteil wurde den Baugrundstücken hinzu gegeben.

8.3 Energieversorgung

8.3.1 Elektroenergie

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Netz des Energieversorgungsunternehmens enviaM. Hierzu wurde eine Transformatorenstation im Plangebiet errichtet. Der Standort ist in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

8.3.2 Fernwärme / Gas

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme ist nicht geplant. Die Gasversorgung erfolgt von der Eislebener Straße her und ist erweiterungsfähig für den noch zu bebauenden Teil des Plangebietes.

8.4 Abfallentsorgung

Die im Jahre 2001 erarbeitete Lösung zur Problematik der Mülltonnenstandorte für den Bereich der privaten Wohnwege G, I und K soll weiterhin beibehalten werden: Einzelabholung durch die Stadtwirtschaft über erweiterten Entsorgungsvertrag; der Gehweg von 2 m Breite darf nicht als privater Müllstandort genutzt werden.

Diese Verfahrensweise wird in dem bisher bebauten Bereich bereits praktiziert.

Für die Aufstellung der Wertstoffcontainer ist eine Fläche in der Planzeichnung östlich des Einkaufsmarktes ausgewiesen (siehe hierzu auch Pkt. 6.4.1).

9 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich in nachfolgend aufgeführte Flächen:

Nutzungsart	Fläche (m²)
überbaubare Grundstücksflächen	16.755
nicht überbaubare Grundstücksflächen	19.752
Verkehrsflächen	10.457
öffentliche Grünflächen	7.106
Sonstiges	81
Gesamt:	54.151 m²

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Regelung der Erschließung sind gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Im Rahmen der Planung und Erschließung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Halle keine Kosten. Die Übernahme der Kosten für Planung, Erschließung obliegt dem Vorhabenträger.

Über den Erschließungsvertrag wird die vollständige Errichtung der Verkehrs- und Verkehrsnebenflächen, die Herstellung der Grünflächen, die Regenwasserbewirtschaftung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit allen Medien der technischen Infrastruktur geregelt.

Die Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzes wird ebenfalls über diesen Vertrag geregelt.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Natur und Landschaft

Durch die Beseitigung eines Altstandortes der Industrie, verbunden mit der Sanierung ggf. kontaminierter Flächen wird ein wesentlicher Beitrag für die positive Umweltbilanz des Vorhabens geleistet. Ehemals versiegelte Flächen werden dem Naturhaushalt zurückgegeben, die Neuversiegelung wird durch die Vorgabe entsprechender Grundflächenzahlen nicht höher ausfallen.

Die geplante neue Bebauung beinhaltet einen hohen Anteil grünordnerisch gestalteter Freiräume und bildet damit einen Siedlungsrand, der harmonisch in den angrenzenden Landschaftsraum überleitet.

Wesentliche Naturraumfunktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima/Luft können durch eine Begrünung vormals versiegelter und verdichteter Flächen nachhaltig verbessert werden. Den Arten- und Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora der Umgebung wird auf diese Weise neuer Lebensraum eröffnet.

Ein umweltfreundlicheres Wohnumfeld bewirkt eine geringere Belastung von Natur und Landschaft und führt damit zu gesünderen Lebensbedingungen für die Menschen, die in diesem Wohnumfeld leben und arbeiten.

11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils

Durch die Schaffung von Wohnbauland im Stadtgebiet von Halle wird der Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung in das ländliche Umland entgegengewirkt. Die Stadt Halle wird in ihrer Funktion im System der Zentralen Orte als Oberzentrum gestärkt. Die Beseitigung der Industriebrache führt zu einem Image-Gewinn des Ortsteiles.

11.3 Ortsbild

Das Ortsbild erfährt eine Aufwertung, da ein städtebaulicher Missstand durch die Beseitigung der Industriebrache behoben wird. Der hohe Anteil an Grünstrukturen, eingebettet in eine aufgelockerte Bebauung, schafft ein positiv erlebbares Wohnumfeld und letztendlich eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnort.

11.4 Verkehr

Die neuen Wege- und Straßenverbindungen kommen auch der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete zugute. Ebenso profitieren die Bewohner des neuen Baugebietes von der im Umfeld bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

11.5 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Die vorhandene soziale Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Schulen, medizinische, kulturelle und sportliche Einrichtungen) im näheren Umfeld des Baugebietes können durch den Zuzug weiterer Einwohner besser ausgelastet werden.

Gelöscht: n

Gelöscht: Elemente der

11.6 Wirtschaft

Die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen wirkt sich positiv auf die Auftragslage und wirtschaftliche Situation der beteiligten Firmen und den Arbeitsmarkt der Region Halle aus.

Ebenso ist neben den Wohngebäuden die Ansiedlung von Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO entsprechend den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen wurden, wie folgt möglich.

Zulässig sind:

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

WA 2 = Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können weiterhin zugelassen werden:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.

WA 3 = Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können weiterhin zugelassen werden, jedoch nur im

Erdgeschoss:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.

11.7 Städtischer Haushalt

Der städtische Haushalt wird durch die Entwicklung des Baugebietes nicht belastet.

Anlage zur Begründung

Pflanzliste zu den Pflanzgebieten

Die aufgestellten Pflanzenlisten dienen der Auswahl für die Pflanzmaßnahmen und orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation sowie gebietstypischen Arten. Sie können durch entsprechende Arten ergänzt werden.

Laubbäume für Pflanzgebote

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides*	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur*	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

* geeignete Bäume für Stellplatzanlagen und Straßen

davon als kleinkronige Arten/Sorten geeignet für Gartenbepflanzung:

Acer campestre
Acer platanoides ‚Columnare‘
Acer pseudoplatanus ‚Brilliantissimum‘
Carpinus betulus
Prunus padus
Tilia cordata ‚Rancho‘
Ulmus minor
sowie Obstbäume aller Sorten

Obstbäume (in handelsüblicher Größe)

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
u.a.	

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	Rosen
Salix caprea	Salweide
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität Mindestgröße:	Hochstamm 3 x verpflanzt 14/16 cm
Straßenbäume	Hochstamm 3 x verpflanzt 16/18 cm
Sträucher	2 x verpflanzt, 60 - 100