



Stadtplanungsamt

Beschlußvorlage

Nummer 98/1064
Datum 09.06.1998
Wiedervorlage . .
Aktz.
Bezugs-Nr.

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	. .	nichtöffentli ch
Ausschuß f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten	07.07.1998	vorberatend öffentlich
Hauptausschuß	15.07.1998	vorberatend öffentlich
Stadtrat	22.07.1998	beschließend öffentlich beschließend

Betreff:

Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der
Satzung zum B-Plan Nr.88.2 Gießereidreieck

Beschlußvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß §2 BauGB, daß der Bebauungsplan Nr. 88
„Altindustriestandorte Halle-Süd“ in Teilbereiche aufgeteilt wird.
Der zweite Teilbereich erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 88.2
„Gießereidreieck“.
2. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 88.2 „Gießereidreieck“ einschließlich der Begründung für die
Dauer von einem Monat.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen.

Dr. Rauen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 88.2, Gießereidreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der
Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)
Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(7) Nr.1 BauNVO)
Die nach § 4(2) Nr. 2 BauGB zulässigen Nutzungen sind nur bis zu einer Nutzfläche von maximal 300 m² zulässig.
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 1(6) Nr. 1 BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(6) Nr.1 BauNVO)
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauNVO)
Oberhalb des I. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(7) Nr.1 BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(6) Nr.1 BauNVO)
- 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)
Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1 (4) BauNVO)
Tankstellen sind nicht zulässig.
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(5) Nr.1 BauNVO)
Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(6) Nr.1 BauNVO)

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist im Bereich der zwingend vorgeschriebenen dreigeschossigen Bebauung entlang der Liebenauer Straße und der Turmstraße nur eine zusammenhängende Bebauung in Hausgruppen von mindestens 50 m Länge zulässig. In den anschließenden Innenbereichen im Bereich der bis höchstens dreigeschossigen Bebauung an der Liebenauer Straße und im Bereich der zwischen zwei- und dreigeschossigen Bebauung an der Turmstraße ist nur eine offene Bauweise in Hausgruppen und als Stadtvillen zulässig.
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22(4) BauNVO)
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind angrenzend an die Straßenverkehrsflächen je Baugrundstück Zu- und Ausfahrten auf einer Gesamtbreite von maximal 5,00 m zulässig. Im GEe sind angrenzend an die Straßenverkehrsflächen je Baugrundstück Zu- und Ausfahrten auf einer Gesamtbreite von maximal 12,00 m zulässig.
(§ 9(1) Nr.2 BauGB, § 23(5) BauNVO)
- 2.3 Tiefgaragen sind nur eingeschossig bis zu maximal 2,50 m unter Geländeoberkante zulässig.
(§ 9(1) Nr.4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr.2, Nr.14, Nr.20, § 9(1a), § 135 a und § 135 b BauGB)

- 3.1 Befestigung der nicht überbaubaren Flächen
Die Befestigung hat ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zu erfolgen.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BIN- DUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, § 135 a und § 135 b BauGB)

- 4.1 Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen

Die mit Pflanzbindung PB 1 und PB 2 gekennzeichneten Bereiche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen [pro 300 m² mindestens ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 18/20 cm) und pro 100 m² mindestens zwei Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm)].

Für nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen ohne Pflanzbindung gilt dies für mindestens 25 v. H. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil an fremdländischen Gehölzen an den gepflanzten Gehölzen darf nicht mehr als 30 v. H. betragen. Die mit PB 1 markierten Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

4.2 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen [pro 300 m² mindestens ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 18/20 cm) und pro 100 m² mindestens zwei Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm)]. Der Anteil an fremdländischen Gehölzen an den gepflanzten Gehölzen darf nicht mehr als 30 v. H. betragen.

4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Pflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen

Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² mit einer Mindestbreite von 2,00 m freizuhalten. Ein Schutz vor Überfahmung ist zu gewährleisten.

Dachbegrünung

Flachdächer von eingeschossigen Gebäudeteilen sind vollflächig extensiv zu begrünen. Werden diese Dachflächen nicht begrünt, ist alternativ ein zusätzlicher Baum in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang pro 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück zu pflanzen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, wenn ihre Fläche mehr als 30 m² beträgt.

4.4 Tiefgaragen

Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muß mindestens 1,20 m Oberbodenüberdeckung vorhanden sein. Außerhalb von Baumstandorten ist die Oberbodenüberdeckung mit mindestens 0,60 m Schichthöhe auszubilden.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) NR.24 BAUGB)

5.1 In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Folgende Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden (Tag: 6 bis 22 Uhr, Nacht: 22 bis 6 Uhr)

Wohnnutzung Tag- und Nachtwerte

Wohnräume und Kinderzimmer tags	40 dB (A)
Schlafräume und Kinderzimmer nachts	30 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile (z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719) zu verwenden. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (§ 87 BauO LSA)

1. Dächer
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15°- 40° und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5°- 15°. Flachdächer sind bei eingeschossigen Bauten ausnahmsweise zulässig.
2. Fassadengliederung
Für die Fassaden ist eine vertikale Gliederung durch hochrechteckige bis quadratische Fensteröffnungen vorgeschrieben.
3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur unterhalb der Brüstung des I. Obergeschosses angebracht werden. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
4. Einfriedungen
Mauern und ähnlich optisch geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ab Geländeoberkante zulässig.

Hinweise

Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Alle anfallenden Erdbaumaßnahmen sind erst nach Überprüfung der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen.

Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 88.2, Gießereidreieck

Begründung nach § 9 (8) BauGB - Entwurf

Inhalt

I Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele

II Bestand

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Baubestand und vorhandene Nutzungen
3. Vorhandene Verkehrserschließung und Wegebeziehungen
4. Ver- und Entsorgung
5. Naturräumliche Situation
6. Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse
7. Altlasten

III Planungskonzept

1. Regelungsdichte, Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben
2. Art der baulichen Nutzung
3. Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz
4. Innere Erschließung
5. Maß der baulichen Nutzung
6. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Grünordnung und Ökologische Bilanz
 - 9.1 Grünordnerisches Konzept
 - 9.2 Eingriffsbeschreibung
 - 9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
 - 9.4 Ökologische Bilanz
 - 9.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen
 - 9.6 Absicherung der Realisierung von Einzelmaßnahmen
10. Gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der BauO LSA
11. Bodenordnung
12. Kosten

IV Anhang

Anlage 1: Pflanzliste (mit Vorschlagscharakter)

Anlage 2: Gestaltungsplan M 1:2000

I. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele

In Folge der weitgehenden Aufgabe der industriellen Produktion im Bereich des sogenannten Gießereidreiecks und der anschließenden nahezu vollständigen Beräumung der Flächen verblieben in zentraler innerstädtischer Lage größere Brachen und mindergenutzte Flächen, die heute ein wertvolles Flächenpotential darstellen.

Aufgrund der Größe dieser Flächen und ihrer Lage inmitten eines städtebaulich relativ intakten und überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes bietet sich die Möglichkeit, Bauflächen von hoher Lagegunst und Qualität zu schaffen. Gleichzeitig können durch die Einordnung von quartierbezogenem Einzelhandel und Dienstleistungen, durch die Anlage von öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen, durch Ergänzungen des Wegenetzes sowie durch die Ergänzung und Fortführung unvermittelt endender städtebaulicher Achsen und Baustrukturen bestehende Defizite der umliegenden Quartiere abgebaut und somit die Lebensqualität in diesem innenstadtnahen Bereich insgesamt deutlich verbessert werden.

Zur Absicherung dieser Ziele ist es erforderlich, planerische Vorgaben in einen rechtlichen Rahmen zu fassen. Die vorgenannten erforderlichen Neuordnungen mit der Eingrenzung eines zulässigen Nutzungsspektrums sind allein auf der Basis des § 34 BauGB weder städtebaulich vertretbar noch zulässig.

II. Bestand

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr.88.2 ist Teil des Bebauungsplanes Nr.88 „Altindustriestandorte Halle - Süd“, für den der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 08.11.1995 vorliegt. Aufgrund bestehender fester Entwicklungsabsichten der privaten Eigentümer sowie der weitgehend bestimmbar und konfliktfrei umsetzbaren städtebaulichen Planung wurde im Interesse einer zügigen Entwicklung eine Herauslösung dieses Teilbereiches aus dem Gesamtgebiet vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt und umfaßt im wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Maschinenfabrik Halle, Werk III, das Gelände des Armaturenwerkes Halle und die Kleingartenanlage „Kleingarten e.V. An der Johanneskirche“. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 8,0 ha und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage „Kleingarten e.V. An der Johanneskirche“ südlich der bestehenden Bebauung um den Johannesplatz und die Johanneskirche bzw. entlang der Joseph-Haydn-Straße,
- im Osten durch die östlich anschließenden Liegenschaftsgrenzen bzw. Kanten der bestehenden Bebauung entlang der Turmstraße,
- im Süden durch die Mitte der Fahrbahn am nördlichen Ende des Lutherplatzes zwischen Liebenauer Straße und Turmstraße,
- im Westen durch die Mitte der Liebenauer Straße.

Nachstehende Flurstücke der Gemarkung Halle, Flur 2 befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes : 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 60/12, 3224/58, 3498/59 und 4286/58.

2. Baubestand und vorhandene Nutzungen

Das Gießereidreieck, das nach der dortigen Gießerei der Maschinenfabrik Halle seinen Namen erhalten hat, entwickelte sich als industrieller Standort in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts ab etwa 1870 durch die Ansiedlungen der Maschinenfabrik Wegelin & Hübner sowie des Armaturenwerkes Halle. Im Zuge der Stadtentwicklung im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts kam es zu einer nahezu vollständigen Umschließung mit Wohnquartieren mit allen sich daraus ergebenden Konflikten. Diese damalige auf Achsen und Rastern aufgebaute Stadtentwicklung sparte den industriellen Standort aus und blieb somit in Teilen fragmentarisch und unabgeschlossen. Gleichzeitig wurde so die räumliche Weiterentwicklung dieses Industriestandortes deutlich begrenzt bzw. ausgeschlossen.

Im Zuge des politischen Umbruchs in den Jahren 1989/90 und des dadurch eingeleiteten wirtschaftlichen Strukturwandels kam es zur Einstellung der Produktion der Maschinenfabrik Halle. Das Betriebsgelände wurde in den vergangenen Jahren nahezu vollständig geräumt. Lediglich ein kleineres ehemaliges Verwaltungsgebäude an der Turmstraße mit einer Mauerabgrenzung sowie eine ursprünglich in einer Halle stehende hydraulische Tiefziehpresse im Osten des Geländes blieben erhalten und sind heute denkmalgeschützt. Auf der überwiegend brach liegenden Fläche steht noch ein eingeschossiges Gebäude, das zur Zeit nicht mehr genutzt wird. In diesem Bereich befindet sich auch eine Ortsnetzstation der Energieversorgung Halle.

Das Armaturenwerk Halle ist aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel als gesunder gewerblicher Betrieb hervorgegangen und besitzt

Interesse an der langfristigen Beibehaltung des Standortes Gießereidreieck. Das ursprüngliche Betriebsgelände wird sich dann aufgrund der beabsichtigten weiteren Konzentration nur noch auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Turmstraße auf etwa der Hälfte des heutigen Gesamtareals beschränken. In der mehr der Liebenauer Straße zugeordneten Bausubstanz, die insgesamt nicht erhaltenswert ist, haben sich bereits kleine gewerbliche Betriebe mit dem Charakter von Zwischennutzern angesiedelt.

Am Lutherplatz im südlichen Kopfbereich des Plangebietes befinden sich kleine private Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in überwiegend einfachen, ehemals industriell oder gewerblich genutzten Gebäuden. Ergänzend dazu besteht ein Garagenhof. Auch diese Bausubstanz ist insgesamt nicht erhaltenswert. Die Verlagerung der vorhandenen Kleinbetriebe bzw. deren Eingliederung in eine Neubebauung erscheinen sinnvoll.

Im Norden des Plangebietes befindet sich seit 1909 der „Kleingarten e.V. An der Johanneskirche“. Sie besitzt einen hohen Freizeitwert und eine enge Bindung an die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung. Die durch den Bauverein für Kleinwohnungen ursprünglich in den 30er Jahren beabsichtigte Bebauung dieses Geländes in Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Johannesplatz / Johanneskirche blieb seinerzeit wegen schwieriger wirtschaftlicher Verhältnisse aus.

Die Wohnbebauung im Bereich Johannesplatz / Johanneskirche / Joseph-Haydn-Straße liegt im Denkmalbereich „Südliche Stadterweiterung“, der Kopfbereich des Plangebietes am Lutherplatz gehört zum Denkmalbereich „Lutherplatz“.

3. Vorhandene Verkehrserschließung und Wegebeziehungen

• Straßennetz / Fußwegenetz

Das Plangebiet wird im Westen über die Liebenauer Straße und im Osten über die Turmstraße erschlossen. Im Norden endet die Südstraße als von der Philipp-Müller-Straße kommende stadtgestalterisch bedeutsame Straßenachse unvermittelt am Rand des Plangebietes. Liebenauer Straße und Südstraße besitzen lediglich Erschließungsfunktion für die vorhandenen Wohnquartiere. Die Turmstraße ist im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle in ihrem nördlichen Teil bis zur Einmündung Karl-Meseberg-Straße dagegen als „Hauptverkehrsstraße, Ortsdurchfahrt von Bundesstraßen“ eingestuft. Die Joseph-Haydn-Straße, die sich östlich der Johanneskirche verzweigt, endet in ihrem südlichen Ast unmittelbar nach ca. 35 m und hat keine Anbindung an die Südstraße.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes zwischen Philipp-Müller-Straße und Karl-Meseberg-Straße ist die Turmstraße Teil der sogenannten Blockumfahrten zur Anbindung der Merseburger Straße (B91) an die Raffineriestraße (B6). Diese Funktion einer Ortsdurchfahrt von Bundesstraßen führt in den genannten Straßen zu hohen Verkehrsbelastungen. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle wird prognostisch von einer weiteren Zunahme der Verkehrsbelastungen in diesem Bereich ausgegangen.

Ergänzende öffentliche Straßen oder Wege in West-Ost oder Nord-Süd Richtung fehlen vollständig. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über private Zufahrten.

• Straßenbahn / Bus

Das Gebiet liegt teilweise innerhalb des Fußgängereinzugsbereiches (300-400 m) der geplanten Straßenbahnhaltestelle in der Merseburger Straße in Höhe der Thüringer Straße.

4. Ver- und Entsorgung

Über die das Gebiet umgrenzenden Straßen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas gegeben. In der Turmstraße befinden sich eine Hoch- und eine Niederdruckgasleitung, in der Liebenauer

Straße eine Niederdruckgasleitung. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über die zwei Ortsnetzstationen innerhalb des Gebietes auf privaten Flächen. Die Brauchwasserleitung und die zwei Hauptwasserleitungen entlang der Turmstraße und der Liebenauer Straße sind derzeit außer Betrieb. Die Wasser- und Abwasserleitungen innerhalb des Gebietes sind privat. Ein Anschluß an die Abwasserentsorgung ist ebenfalls über die umgrenzenden Straßen gegeben; die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluß an das Fernwärmenetz besteht nicht.

5. Naturräumliche Situation

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch anthropogene Überprägung aus. Die Intensität der Überprägung und die Struktur der Fläche lassen eine Einteilung in drei Hauptbereiche zu. Dies sind:

- die Kleingartenanlage im Norden des Plangebietes, die sich durch kleine, die Fläche strukturierende Einheiten und durch einen hohen Obstgehölzbestand auszeichnet,
- die Abbruchflächen, die überwiegend vegetationslos sind, vereinzelt von Pionierpflanzen besiedelt werden und in deren Randbereichen Einzelbäume vorhanden sind,
- die überwiegend versiegelte, gewerblich genutzte Fläche im südlichen Teil des Plangebietes, in dessen Kopfbereich sich ein bedeutender Baumbestand befindet.

Die Liebenauer Straße wird von einer alten Linden-/Roßkastanien-Baumreihe dominiert.

• Boden

Die dominierende Bodenart im Plangebiet ist Schluff. Die meisten Böden des Gießereidreiecks zeigen keinen natürlich gewachsenen Profilaufbau mehr.

Während innerhalb der Kleingartenanlage Böden mit geringem bis sehr geringem Versiegelungsgrad in Erscheinung treten (Wertstufe 2), weisen die Bereiche südlich davon Siedlungsböden mit stark bis sehr stark versiegelter Oberfläche auf. Bei den Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Halle handelt es sich um Abbruchflächen. Zusammen mit den in hohem Maße versiegelten Böden des Armaturenwerks und weiteren kleingewerblichen Nutzungen besitzen sie eine ökologisch geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

• Wasser

- Für das Grundwasser besteht aufgrund des hohen Anteils an bindungsfähigen Bodenpartikeln im Bereich der Versickerungszone keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. In der Kleingartenanlage und auf der Abbruchfläche liegen beeinträchtigte Grundwassersituationen, ein mittleres Stoffeintragsrisiko sowie eine verringerte Grundwasserneubildung vor (Wertstufe 2). Die Gewerbefläche im Süden des Plangebietes ist für den Wasserhaushalt nur von geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Hier ist die Grundwassersituation stark beeinträchtigt, das Stoffeintragsrisiko hoch. Mit schwebendem Grundwasser ist in allen Bereichen ab 2,5 m unter Flur zu rechnen.

-
-
-

• Klima/Luft

Die Funktion der Flächen für den Luftaustausch ergibt sich vor allem aus der Eignung der Oberflächen für die Entstehung und den Austausch von Kaltluft. In Bezug darauf kann das gesamte Plangebiet als Wärmeinsel eingestuft werden. Ursache hierfür ist der hohe Versiegelungsgrad verbunden mit einer mangelnden Durchsetzung mit Grünräumen vor allem im Süden des Gebietes (Wertstufe 3).

Abgeschwächt wird dieser Effekt jedoch durch die weiträumige Abbruchfläche und durch die Kleingartenanlage, da diese gute Eigenschaften als Kaltluftentstehungsflächen aufweisen und somit lokalklimatisch von Bedeutung sind (Wertstufe 2).

• **Biotope**

Die Biotypenerfassung wurde für das Untersuchungsgebiet flächendeckend nach dem "Katalog der Biotypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt" (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 1992) durchgeführt.

Als bedingt naturferne Biotypen sind die Baumreihen an der Liebenauer Straße und entlang der Turmstraße, die Kleingartenanlage sowie die Ruderalfluren von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2). Die Verkehrsflächen, die versiegelten und bebauten Gewerbeflächen sowie alle übrigen Flächen gehören zu den naturfernen Biotopen und sind für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung.

Vor allem in den Randbereichen der ehemaligen Produktionsstätten wird das Plangebiet von Bäumen unterschiedlicher Arten geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen, deren Stammumfang < 40 cm beträgt, sind die aufgeführten Bäume entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Halle (Saale) geschützt.

• **Landschafts- und Ortsbild**

Die Bewertung erfolgt anhand der Bewertungskriterien naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Besondere Bedeutung (Wertstufe 1) besitzt demnach die Baumreihe entlang der Liebenauer Straße. Von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sind die Kleingartenanlage sowie die Gehölzstrukturen im südlichen Kopfbereich des Plangebietes. Die übrigen Bereiche sind für das Landschafts- und Ortsbild von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

6. Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Straßen befindet sich das Plangebiet in Privatbesitz. Aufgrund der ehemaligen überwiegend industriellen Nutzung ist das Gelände nur auf wenige Eigentümer aufgeteilt. Die Eigentümer sind der Stadt Halle bekannt und wurden frühzeitig in das Planverfahren einbezogen. Die Entwicklungsabsichten und Anregungen der Eigentümer sind in das Planungskonzept eingeflossen.

7. Altlasten

Die Grundstücke Turmstraße 117 (ehem. Fahrzeug- und Fertighausbau im Kopfbereich am Lutherplatz) und 118-123 (Betriebsgelände des Armaturenwerkes Halle) sowie das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Halle, Werk III, sind als Altlastverdachtsflächen mit den Kategorien 'untergeordneter bzw. nachrangiger Handlungsbedarf' eingestuft.

Für die Turmstraße 117 wurde zur Beurteilung des Altlastverdachtess vom Umweltamt ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Im Bereich des Armaturenwerkes wurden umweltrelevante Schadstoffe im Boden festgestellt. Das Ausmaß der Kontaminationen wird durch Nachuntersuchungen geklärt. Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Halle, Werk III, liegen Bodenverunreinigungen in zwei im Plan gekennzeichneten Bereichen vor. Die gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen sind im Zuge der Baumaßnahmen unter fachlicher Aufsicht des Umweltamtes zu sanieren.

III Planungskonzept

Grundlage des Planungskonzeptes sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, die Untersuchungen zum Entwicklungskonzept

Innenstadtgürtel, die Ergebnisse des zwischen Oktober 1995 und Januar 1996 durchgeführten Gutachterverfahrens zur Entwicklung der Altindustriestandorte Merseburger Straße sowie die darauf aufbauende Rahmenplanung für den Gesamtbereich. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens wurden vom Stadtrat am 29.05.1996 bestätigt.

Demnach ergeben sich folgende grundlegende Planungsziele:

- Entwicklung des Geländes schwerpunktmäßig als Wohnstandort,
- Eingliederung von quartierbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben,
- Schaffung nutzbarer Grün- und Freiflächen auch für die Bewohner der angrenzenden Bereiche,
- Ergänzung des Netzes von Wege- und Grünverbindungen in Ost-West und Nord-Süd Richtung,
- Fortführung der Achse Südstraße in Richtung Lutherplatz,
- Erhalt eines Großteils der Kleingartenanlage.

Im Vorfeld des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden für Teilbereiche Bauungskonzepte in Alternativen erarbeitet, innerhalb der Verwaltung abgestimmt und der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 19.02.98 bis zum 06.03.1998 vorgestellt. Das dem Entwurf zugrundeliegende Konzept (siehe Anlage 2 der Begründung) stellt das Ergebnis dieses Diskussions- und Abstimmungsprozesses dar.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. im nördlichen Innenbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Diese Darstellungen werden übernommen, bis auf die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche und die Art der baulichen Nutzung auf der östlichen Fläche des Armaturenwerkes Halle. Bei der privaten Grünfläche wird die Zweckbestimmung 'Gartenland' festgesetzt, die den Charakter und die Art der Nutzung der privaten Grünfläche konkretisiert und sichert. Die im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowohl mit dem Eigentümer als auch mit dem Kleingartenverein geführten Gespräche ergaben, daß eine Festsetzung als Dauerkleingarten mit allen rechtlichen Konsequenzen noch der Abstimmung zwischen den beiden Parteien bedarf. Beim Armaturenwerk Halle wird, aufgrund des Zieles der langfristigen Sicherung des wirtschaftlich gesunden Bestandsbetriebes und der Erhaltung einer verträglichen Nutzungsmischung auch in Zukunft, der östliche Teil des Betriebsgeländes mit seiner denkmalgeschützten Substanz als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Da sich die Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

1. Regelungsdichte, Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Aufstellung erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30(1) BauGB mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen.

Eine derartige Regelungsdichte ist erforderlich, da aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes und der vorhandenen Nutzungen die für die Zukunft beabsichtigte Bebauung nicht alleine auf der Basis des § 34 BauGB realisiert werden kann.

2. Art der baulichen Nutzung

• Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das gesamte Gebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen, ergänzt vor allem in den Erdgeschossen der Randbereiche durch einzelne nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wohnungsbezogenen Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Flächen eignen sich insbesondere für Geschoßwohnungsbau aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung in der Umgebung, der zentralen innenstadtnahen Lage und der sich in direkter Nähe befindenden Wohnfolgeeinrichtungen. Festgesetzt werden somit im Bereich zwischen Lutherplatz und

Kleingartenanlage einschließlich deren Ränder Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Um die überwiegende Wohnnutzung in allen Bereichen zu gewährleisten, sind im WA 1 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Die im Norden an der Johanneskirche vorhandenen unvermittelt endenden Baustrukturen mit ungestalteten Brandwänden, die das Ortsbild beeinträchtigen, sollen im Sinne der ursprünglichen Planung ergänzt werden. Daher ist die Ausweisung von ca. 9000 m² Bauland in den Randbereichen des „Kleingarten e.V. An der Johanneskirche“ vorgesehen. Der überwiegende Teil der Kleingartenanlage bleibt erhalten. Dieser Kompromiß ist Ergebnis der Abwägung im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes.

Insbesondere im südlichen Kopfbereich am Lutherplatz soll durch die Einordnung von Einzelhandel der vorhandene Nahversorgungsschwerpunkt am Lutherplatz gestärkt und somit das Defizit an Einzelhandel in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes abgebaut werden. Weiterhin soll die besondere städtebauliche Situation durch entsprechende Nutzungen betont werden. Deshalb bleibt im WA 2 die Nutzung des Erdgeschosses und des I. Obergeschosses innerhalb der Zulässigkeit nach § 4 BauNVO offen, Wohnnutzung wird oberhalb des I. Obergeschosses festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da deren Einordnung nicht mit dem Ziel vereinbar ist, das Gebiet vorrangig für eine ruhige und attraktive Wohnnutzung zu entwickeln. Auch bestehen Konflikte zu den Belangen der umgebenden Wohnbebauung.

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Das Armaturenwerk Halle hat Bestandsschutz und kann langfristig in seinen denkmalgeschützten Gebäuden an der Turmstraße an seinem jetzigen Standort erhalten bleiben. Der Betrieb wird in einer erstellten Schallimmissionsprognose als nicht störendes Gewerbe eingestuft. Konflikte zu einer angrenzenden Wohnnutzung können somit ausgeschlossen werden. Festgesetzt wird somit auf dem östlichen Teil des Geländes des Armaturenwerkes Halle ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer Nutzungseinschränkung bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da deren Einordnung einerseits nicht mit dem Ziel vereinbar ist, das Gebiet vorrangig für eine ruhige und attraktive Wohnnutzung zu entwickeln und sich andererseits Flachbauten von Tankstellen nicht in das Ortsbild einfügen. Auch bestehen Konflikte zu den Belangen der umgebenden Wohnbebauung. Aus diesen Gründen werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3. Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Kategorisierung der das Gebiet umgebenden Verkehrswege mit ihren Funktionen und Belastungen bleibt weitgehend so bestehen. Lediglich die Verkehrsführung in der Turmstraße wird zukünftig teilweise geändert, da mit Ausbau und Verlängerung der Thüringer Straße die Anbindung zwischen Merseburger Straße (B 91) und Leipziger Chaussee (B 6) verbessert wird.

Die Möglichkeit der Führung einer Buslinie entlang der das Plangebiet umgrenzenden Straßen als Netzergänzung ist zu prüfen.

4. Innere Erschließung

- Straßenverkehr

Ziel ist, den Innenbereich des Plangebietes vom Kraftfahrzeugverkehr weitgehend freizuhalten, um so eine hohe Wohnruhe sowie eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Die Erschließung der Neubebauung erfolgt unmittelbar von der Liebenauer Straße und von der

Turmstraße. Die Verlängerung des südlichen Astes der Straße an der Johanneskirche bis zur Südstraße ermöglicht die Erschließung der nördlichen Bebauung.

Ergänzende innere Erschließungswege in West-Ost Richtung werden lediglich in Form untergeordneter, nur eingeschränkt von Rettungs- und Müllfahrzeugen und nicht durchgängig befahrbarer Wege vorgesehen.

- Ruhender Verkehr / Fuß- und Radwege

Zur Unterbringung des Ruhenden Verkehrs werden der Neubebauung Tiefgaragen bzw. Parkdecks zugeordnet, die unmittelbar von der Liebenauer Straße bzw. der Turmstraße aus anfahrbar sind. Die Tiefgaragen sind aufgrund des zu vermutenden schwebenden Grundwassers nur eingeschossig bis zu maximal 2,5 m unter Geländeoberfläche zulässig. Die Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken bzw. zu den Anlagen für den Ruhenden Verkehr sind je Baugrundstück nur auf einer Gesamtbreite von maximal 5,0 m zulässig, um die überwiegende Begrünung der durch die Festsetzung von Baulinien ausgebildeten Vorgartenzonen zu gewährleisten und den zum Teil vorhandenen Baumbestand zu sichern bzw. ergänzen zu können. Im GEE gilt diese Regelung für Zu- und Ausfahrten auf einer Gesamtbreite von maximal 12,0 m.

Im Sinne des Planungszieles der Freihaltung des Innenbereiches von Kraftfahrzeugverkehr wird die Verlängerung der räumlichen Achse der Südstraße zum Lutherplatz als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebildet. Weiterhin werden entlang der Turmstraße innerhalb der Straßenverkehrsfläche Flächen für den Radverkehr in Form von Angebotsstreifen im Straßenquerschnitt berücksichtigt.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes wird überwiegend geprägt durch einheitlich und dennoch abwechslungsreich gestaltete, weitgehend geschlossen erhaltene Bebauungsstrukturen aus den 20er und 30er Jahren. Aus diesem Rahmen leiten sich auch die gestalterischen Grundsätze für die Bebauung des Plangebietes ab.

Grundsätzlich werden in den Wohngebieten die maximal möglichen Grund- und Geschoßflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um eine der Lage des Plangebietes entsprechende möglichst intensive Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Festsetzung erhöhter Grundflächenzahlen gemäß § 17 (2) und (3) BauNVO ist im Bereich besonderer städtebaulicher Situationen notwendig, wie in diesem Fall bei der Bebauung am Lutherplatz, die der Fassung dieses Versorgungs- und Aufenthaltsschwerpunktes dient und als Akzent den Abschluß der Neubebauung an der Zusammenführung der Liebenauer Straße und der Turmstraße bildet. Zur Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung erfolgt eine vertikale Gliederung mit Angabe der minimalen lichten Höhe im Durchgangsbereich. Bei den Anbauten an den Bestand an der Liebenauer Straße, an der Turmstraße und an der Johanneskirche ist der möglichst geringe Eingriff in die Fläche der vorhandenen Kleingartenanlage Grund für die Überschreitung der Höchstgrenzen der GFZ. Im GEE wird die GFZ unterhalb der allg. gültigen Höchstgrenze festgesetzt, um den denkmalgeschützten Bestand und die unmittelbare Nähe zum WA zu berücksichtigen.

Auch die Höhenentwicklung der Neubebauung orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohnquartiere. Größere Höhenabweichungen sind nicht beabsichtigt. In Anlehnung an die Umgebung und aus immissionsschutzbedingten Gründen wird an den äußeren Rändern eine dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. An der Johanneskirche wird auf das Gesamtensemble, das die Kirche umgibt, reagiert und eine viergeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Im Innenbereich des Plangebietes sind die zwei- bis dreigeschossigen Bauten neben Mietwohnungsbauten auch als Einfamilien-Reihenhäuser mit zusätzlicher Einliegerwohnung denkbar.

6. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Bereich der Blockränder an der Liebenauer Straße, an der Turmstraße und An der Johanneskirche sind Anbauten an den Bestand festgesetzt.

Für die mit WA 1 gekennzeichneten Flächen wird abweichende Bauweise festgesetzt, die für die einzelnen Baufelder dieser Flächen unterschiedlich definiert ist.

Entlang der Liebenauer Straße und entlang der Turmstraße wird in Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung und aus immissionsschutzbedingten Gründen eine weitgehend geschlossene Bebauung mit einer Länge der Einzelabschnitte von mehr als 50 m festgesetzt, um den Innenbereich möglichst belastungsfrei zu halten. Die Bebauung entlang der Liebenauer Straße und der Turmstraße kann durch private Grünflächen oder Durchgänge gegliedert werden.

Für die daran anschließenden Baufelder im Innenbereich sind Hausgruppen, aber auch Stadtvillen in offener Bauweise zulässig, um einerseits verschiedene Wohnformen zu ermöglichen, andererseits aber abschottende Blockstrukturen oder einzelstehende Einfamilienhäuser, deren Flächenbedarf nicht mit der Maßgabe der sparsamen Bodenausnutzung in Einklang zu bringen ist, auszuschließen., nach innen zu den Grünbereichen eine aufgelockerte und durchbrochene Bebauung vorgesehen.

Die festgesetzten Baulinien der Neubebauung an der Liebenauer Straße und der Turmstraße orientieren sich an dem Abstand der bestehenden Bebauung von der Straßenverkehrsfläche. Diese Festsetzung von Baulinien erfolgt zur Gewährleistung räumlich einheitlich gefaßter Straßenräume sowie zur Gewährleistung der baulichen Fassung des stadtgestalterisch bedeutsamen Platzbereiches am Lutherplatz.

7. Immissionsschutz

Im Dezember 1996 wurde zum Bebauungsplan ein Schallgutachten zur Bestimmung der Auswirkungen von Straßenverkehr und gewerblicher Nutzung des Armaturenwerkes Halle auf die beabsichtigte Wohnnutzung erstellt.

Durch die Immissionen des Straßenverkehrs werden an den straßenzugewandten Fassaden der Wohnnutzung die zur Beurteilung der Immissionsbelastung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, so daß in einigen Bereichen lärmindernde Vorkehrungen erforderlich sind. Durch die relativ geschlossene Straßenrandbebauung wird jedoch im straßenabgewandten Bereich eine ausreichend hohe Wohnruhe erzielt.

Sofern die genannten einzuhaltenden Werte nicht bereits durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung oder Vorlagerung von Wintergärten / Laubengängen erreicht werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, zu verwenden. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen.

Bei den Vorkehrungen zur Lärminderung werden folgende Innenschallpegel zugrundegelegt, die nicht überschritten werden dürfen (Tag: 6 bis 22 Uhr, Nacht: 22 bis 6 Uhr)

Wohnnutzung Tag- und Nachtwerte

Schlafräume und Kinderzimmer nachts	30 dB(A)
Wohnräume und Kinderzimmer tags	40 dB(A)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt

der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Vom Betrieb des Armaturenwerkes Halle geht nach der o.a. Untersuchung keine die geltenden Orientierungswerte für den Schutz von Wohnbebauung überschreitende Emissionsbelastung aus. Auch die Immissionsbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf den betrieblichen Freiflächen bleibt im Rahmen der Orientierungswerte, so daß keine besonderen Schutzvorkehrungen erforderlich sind und die relativ unmittelbare Anlagerung von Wohnbebauung als unproblematisch angesehen werden kann.

8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist elektrotechnisch erschließbar; es werden ein bis zwei Ortsnetzstationen zur Versorgung nötig, für die Standplätze im Bereich der öffentlichen Grünanlage vorgesehen sind. Die zwei bestehenden Ortsnetzstationen müssen aufgrund städtebaulicher Belange verlegt werden. Die vorhandene Hauptleitung entlang der verlängerten Südstraße bleibt bestehen und wird gegebenenfalls entlang der öffentlichen Wegeverbindung verlängert.

Derzeit besteht kein Anschluß an das Fernwärmenetz, eine Erschließung mit Fernwärmeversorgungsleitungen ist aber bei Bedarf grundsätzlich möglich.

Aufgrund der begrenzten Kapazität der Abwasserkanäle ist die abzuleitende Regenwassermenge zu minimieren und Möglichkeiten zur Regenwasserrückhaltung bzw. Brauchwassernutzung sind auszuschöpfen. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Weiterhin muß die Einleitung des Abwassers über mehrere Anschlußpunkte in das öffentliche Netz erfolgen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die umliegenden Straßen und über die private innere Erschließung bzw. über zentrale Müllstandplätze.

9. Grünordnung und Ökologische Bilanz

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Ergebnisse in die grünordnerischen Festsetzungen im wesentlichen übernommen werden.

9.1 Grünordnerisches Konzept

Wesentliches Planungsziel ist die Weiterführung der Achse Südstraße als Grün- und Wegeverbindung zum Lutherplatz. Als Gestaltungsmittel und zur Betonung des Gartencharakters im Innenbereich wird eine Alleebeplantzung mit wilden Obstbaumarten (siehe Anlage 1 der Begründung) vorgesehen. Die Achse wird gestärkt durch eine öffentliche Grünfläche, die als Anger ausgebildet wird und sowohl für die Bewohner der Neubebauung als auch der angrenzenden Quartiere Aufenthaltsqualitäten im Gegensatz zu den stark befahrenen, das Gebiet umschließenden Verkehrsstraßen bietet.

Auf dieser Fläche, die durch o.g. Sicherheitsaspekt günstig dafür erscheint, ist die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre vorgesehen. In den angrenzenden Gebieten sind lediglich Spielplätze für höhere Altersgruppen vorhanden. Die angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen können als Mietergärten genutzt werden. Ergänzend dazu wird eine Grün- und Wegeverbindung in Ost-West Richtung zwischen Otto-Kilian-Straße und Karl-Meseberg-Straße vorgesehen.

Die Kleingartenanlage „Kleingarten e.V. An der Johanneskirche“ bleibt als wohnungsnaher private Grünfläche in ihrem Kern erhalten. In den Randbereichen und im Bereich der Achse müssen Neuparzellierungen erfolgen.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan folgende grünordnerische Zielvorstellungen abgesichert werden:

- weitestgehender Erhalt bestehender Gehölze,
- Durchgrünung des Plangebietes mit vorwiegend heimischen Laubgehölzen,
- Überschilderung von öffentlichen Straßen durch Alleepflanzungen
- Befestigung von Freiflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau, Minimierung von Zuwegungen, Stell- und Lagerflächen

9.2 Eingriffsbeschreibung

Die projektbezogenen Auswirkungen können untergliedert werden in:

1. baubedingte Auswirkungen
2. anlagebedingte Auswirkungen
3. betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Es sind hier Bodenverdichtungen durch schwere Baumaschinen, Gefährdung des Grundwassers durch Betriebsstoffe der Baumaschinen, Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung durch die Baumaschinen und Transportfahrzeuge und die Freilegung und der Verlust von Baumwurzeln im Baubereich durch Tiefbauarbeiten zu nennen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind eng an den Flächenverbrauch gekoppelt. Die Bebauung insbesondere im Bereich der Kleingartenanlage hat vor allem einen Verlust von Bodenfunktionen, Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna zur Folge. Die Kleingartenanlage in ihrer derzeitigen Ausdehnung ist ein Bestandteil im Biotopverbund des Stadtgrüns südlich des Johannesplatzes. Diese sogenannte Trittsteinfunktion wird geschmälert. Außerdem wirkt die geplante Bebauung als Riegel für den Kaltluftdurchfluß im Hinblick auf den Wasser- und Klimahaushalt des Gebietes. Die Entwicklung qualitativvoller Freiräume auf bestehenden Brachflächen kompensiert die genannten Beeinträchtigungen.

Betriebsbedingten Auswirkungen führen zu verkehrsbedingten Immissionen wie Abgas und Lärm durch den Erschließungsverkehr, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Erschließungsstraßen Turmstraße und Liebenauer Straße schon jetzt stark frequentiert sind.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind bei Baumaßnahmen die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Luft, Flora und Fauna zu beachten. Zum Schutz des festsetzungswürdigen Altbaumbestandes sind insbesondere Eingriffe in deren Wurzelbereich zu minimieren und das Bodenniveau in diesen Bereichen beizubehalten.

Zum Ausgleich bzw. Ersatz von Beeinträchtigungen erfolgen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit Bindungen zur Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen, zur Oberflächenbefestigung nicht bebauter Grundstücksflächen und für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zu Dach- bzw. Fassadenbegrünung.

Die Bemessungsgrundlage für den Ersatz bei Eingriffen in den Baumbestand bildet eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Halle.

Der sich ergebende Verlust von 88 Bäumen ist durch die Neupflanzung von 156 Bäumen und im Falle der als besonders wertvoll eingestuften Bäume durch Ersatzmaßnahmen, die sich anhand der aktualisierten Gehölztabelle nach Koch errechnen, auszugleichen. Weitere Bäume werden als Ersatz für Bodenversiegelungen gepflanzt.

9.4 Ökologische Bilanz

Der Umfang der Eingriffe und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in einer Bilanz (s. GOP) umfassend dargestellt.

Das Gießereidreieck ist ein innerstädtisches Gebiet, das entsprechend der umliegenden, stark verdichteten Quartiere in erster Linie für Wohnnutzung entwickelt werden soll. Mit vorliegender Planung wird eine hochwertige Bebauung mit großzügig bemessenen Freiräumen im Innenbereich, die auch für die umgebenden Quartiere von großer Bedeutung sind, geschaffen. Das derzeit durch Industriebrachen gekennzeichnete Gebiet wird durch qualitätvolle Grünstrukturen aufgewertet. Der bauliche Eingriff wird auf diese Weise ausgeglichen. Umfang und Qualität der A/E-Maßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen.

9.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

- **Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Befestigung der nicht überbaubaren Flächen

Die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien trägt einerseits zur Verringerung der Bodenversiegelung verbunden mit einer Versickerung der Niederschläge bei, andererseits ermöglicht sie eine dem ruhigen, grünen und qualitätvollen Wohnbereich angemessene Gestaltung.

- **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bepflanzung nicht überbaubarer und nicht überbauter Grundstücksflächen mit und ohne Pflanzbindung

Die Pflanzungen haben neben ihrer stadtgestalterischen Funktion und der Erhöhung der Wohnqualität insbesondere durch die mögliche Anlage von Mietergärten auch eine Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. des Bodenzustandes (verringerte Verdunstung, Förderung des Bodenlebens usw.) zur Folge. Die Verwendung heimischer Arten begründet sich in der Einbindung in die vorhandenen Lebenszyklen und Nahrungsketten und das Unterbinden der Verfälschungsgefahr der heimischen Flora. Vorgaben zur Anpflanzungsgröße werden getroffen, um ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Wirkung zu gewährleisten. Es erfolgt eine Unterscheidung der Flächen mit Pflanzbindung in zwei Kategorien. Auf den mit Pflanzbindung 1 (PB 1) gekennzeichneten Flächen wird die Einordnung von Stellplätzen nicht ausgeschlossen. Unter der Kennzeichnung Pflanzbindung 2 (PB 2) sind die Flächen zusammengefaßt, auf denen eine Stellplatzeinordnung prinzipiell ausgeschlossen wird. Einerseits soll auf diese Weise der von Vorgärten geprägte Gebietscharakter erhalten werden, zum anderen wird der innenliegende Bereich vor Beeinträchtigungen geschützt und eine hohe Wohnumfeldqualität gesichert.

Erhalt und Pflege bestehenden Grüns

Besonders schützenswerter Baumbestand wird nach §9(1) Nr.20 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die Auswahl dieser Bäume erfolgte in Zusammenarbeit mit der Baumschutzkommission der Stadt Halle (Saale). Die Festsetzung kommt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Bezug auf den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild nach.

Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen

Die öffentliche Grünfläche mit integriertem Kleinkinderspielplatz im Inneren des Gebietes bietet Raum für im Gebiet zu leistende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht generell auf den einzelnen Grundstücken selbst nachgewiesen werden können. Diese Pflanzungen haben stadtgestalterische Funktion und dienen der Erhöhung der Wohnqualität insbesondere auch für die Bewohner der angrenzenden Quartiere. Die Verwendung heimischer Arten begründet sich in der Einbindung in die vorhandenen Lebenszyklen und Nahrungsketten und das Unterbinden der Verfälschungsgefahr der heimischen Flora. Vorgaben

zur Anpflanzungsgröße werden getroffen, um ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Wirkung zu gewährleisten.

Pflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen

Die Alleepflanzungen bilden optische Leitlinien, tragen zur Gliederung des Straßenraumes bei und beschatten die Verkehrsflächen verbunden mit einer Verbesserung des Kleinklimas. Vorgaben zur Anpflanzungsgröße werden getroffen, um ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Funktion zu gewährleisten. Größenangaben zur Baumscheibe dienen der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelausbildung sowie der Versickerung von Niederschlagswasser.

Dach- und Fassadenbegrünung

Durch Dach- und Fassadenbegrünung werden Gebäude in ihrer stadtgestalterischen Wirkung aufgewertet, Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und wird das Stadtklima positiv beeinflusst. Zudem ermöglicht Dachbegrünung die Speicherung von Niederschlagswasser.

Wenn auch einzelne Begrünungsfestsetzungen nur zu geringen ökologischen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe realisierter Maßnahmen zu notwendigen Ausgleichsergebnissen führen. Wird keine Dachbegrünung vorgenommen, so sind alternativ Fassadenbegrünung oder zusätzliche Baumpflanzungen zur Erzielung der ökologischen Wirkung vorgesehen. Außerdem tragen diese Begrünungsmaßnahmen maßgeblich zur Erhöhung der Wohnqualität bei.

Tiefgaragen

Die Mindestbodenbedeckung von 60 cm gewährleistet eine Eingrünung und Bepflanzung der Tiefgaragen mit Strauchpflanzungen. Ist eine Baumpflanzung vorgesehen, muß die Bodenüberdeckung mindestens 120 cm betragen, um ausreichend Wurzelraum zu sichern. Dies ist durch punktuelle Bodenaufbauten, Geländemodellierungen o.ä. zu erreichen.

9.6 Absicherung der Realisierung von Einzelmaßnahmen

Der ausgewiesene Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begründet sich aus der Eingriffsbilanz des Grünordnungsplanes. Umfang und Qualität dieser Maßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf einigen Grundstücken ist der notwendige Ausgleich für die zulässige Bebaubarkeit nicht möglich. Zur Realisierung von zusätzlich notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen die zentrale öffentliche Grünfläche sowie zahlreiche Straßenbaumpflanzungen zur Verfügung.

Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, gemäß § 178 BauGB Pflanzgebote auszusprechen. So kann die Durchführung eines Teils der grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) fest terminiert werden.

10. Gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der BauO LSA

Um die Einordnung der Neubebauung in den gestalterisch relativ einheitlichen und zum Teil Denkmalbereichen zugeordneten Bestand der Umgebung zu gewährleisten, werden Dachneigungen von Sattel- und Pultdächern als Minimal- und Maximalwerte festgesetzt. Flachdächer sind aufgrund der historischen Umgebung nur ausnahmsweise bei eingeschossigen Baukörpern zulässig.

Um den Charakter des vorgesehenen großzügigen grünen und zum Teil gut einsehbaren Innenbereiches zu sichern und eine einheitliche

Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten, sind Mauern und ähnlich optisch geschlossene Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ab Geländeoberkante zulässig.

11. Bodenordnung

Im Rahmen der Umsetzung der Planung bedarf es einzelner Neuordnungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Im Falle einer Einzelparzellierung der Flächen für die Blockrandbebauung an der Liebenauer Straße ist die vollständige Ausnutzung der festgesetzten GRZ und GFZ im westlichen Bereich des Grundstückes des Armaturenwerkes Halle nur durch Flächenerwerb von einem Nachbargrundstück möglich.

12. Kosten

Die Stadt Halle beabsichtigt, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum, aber auch die zu deren Erhaltung und Pflege anfallenden Kosten durch städtebauliche Verträge auf der Grundlage von § 11 BauGB anteilmäßig über die jeweiligen Investoren abzusichern. Diese Vorgehensweise ist den Eigentümern bekannt und aufgrund der geringen Anzahl von Einzelgrundstücken realisierbar.

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

Pflanzliste

Aus den nachfolgenden Pflanzenlisten können Arten zur Bepflanzung gewählt werden, wobei möglichst viele der aufgeführten Arten in die Pflanzung einbezogen werden sollen. Davon ausgenommen sind Alleeen, hier soll nur je eine der aufgeführten Arten Verwendung finden. Für die Alleebepflanzung der Nord-Süd-Achse des Plangebietes wird die Verwendung von Apfelbäumen als Hochstämme empfohlen.

Bäume

Apfel (*Malus i. S.*, Hochstamm)
Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi*)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birne (*Pyrus i. S.*, Hochstamm)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kirsche (*Prunus i.S.*)
Kupfer-Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Linde (*Tilia cordata*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Ulme (*Ulmus* Hybride 'Lobel')
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher

Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Mispel (*Mespilus germanica*)
Quitte (*Cydonia oblonga*)
Rose (*Rosa i. S.*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus i. S.*)

Kletterpflanzen

Clematis (*Clematis i.S.*)
Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)
(*Hedera helix* 'Woerner')
Gemeiner Hopfen (*Humulus lupulus*)
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
(*Parthenocissus quinquefolia* 'Engelmannii')
(*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')