

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 135 „Sportareal am Gesundbrunnen“

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils gegenwärtigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 135 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 SO1 – Stadion: Sonstiges Sondergebiet entspr. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1.1 Art der Nutzung

Zulässig sind Stadiongebäude für Fußballveranstaltungen sowie Gebäude und Nebenanlagen soweit sie den funktionellen und technischen Abläufen des Betriebes dienen. Ausnahmsweise ist die Nutzung für andere sportliche oder sonstige Veranstaltungen zulässig, sofern diese die schalltechnischen Anforderungen, welche für die Nutzung als Fußballstadion gelten, einhalten. Darüber hinaus zulässig ist eine Einfriedung durch einen Sicherheitszaun.

1.1.1.2 Maß der Nutzung

Die zulässige Grundfläche aller gemäß 1.1.1.1 zulässigen Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche beträgt 25.547 m². Die Höhe der baulichen Anlagen darf 120,00 m ü. NHN nicht übersteigen. Ausgenommen davon sind die Leuchten der Flutlichtanlage und ihre Befestigung, deren max. Höhe auf 122,00 m ü. NHN festgesetzt wird.

1.1.2 SO2 – Stadionvorplatz: Sonstiges Sondergebiet entspr. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.2.1 Art der Nutzung

Zulässig sind die Errichtung von Stellplätzen, die der Stadionnutzung und der Nutzung des Trainingsplatzes dienen, der Zu- und Umfahrten, die der Erschließung und als Rettungswege dienen sowie der Aufstellflächen für Medientechnik, Feuerwehr und Einsatzfahrzeuge (Polizei, Rettungsdienst etc.). Darüber hinaus zulässig sind Fahrradabstellanlagen sowie eine Einfriedung des Gebietes durch einen Sicherheitszaun.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Gebäude zulässig, soweit sie den funktionellen und technischen Abläufen des Betriebes von Stadion oder Trainingsanlage dienen.

1.1.2.2 Maß der Nutzung

Die zulässige Grundfläche aller gemäß 1.1.2.1 zulässigen Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche beträgt 1.192 m². Die Höhe der Gebäude darf 104 m ü. NHN nicht übersteigen.

Zulässig ist eine Anzahl von maximal 245 Stellplätzen.

1.1.3 SO3 – Trainingsplatz: Sonstiges Sondergebiet entspr. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.3.1 Art der Nutzung

Zulässig ist ein Trainingsplatz mit Bodenheizung. Nicht zulässig sind Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.1.3.2 Maß der Nutzung

Es ist die komplette Versiegelung der Fläche des Sondergebietes SO3, z.B. durch einen Kunstrasenbelag, zulässig.

1.1.4 SO4 – Trainingsplatz: Sonstiges Sondergebiet entspr. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.4.1 Art der Nutzung

Zulässig ist ein Trainingsplatz mit Bodenheizung. Zulässig ist eine Einfriedung des Gebietes durch einen Sicherungszaun. Nicht zulässig sind Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.1.4.2 Maß der Nutzung

Es ist die komplette Versiegelung der Fläche des Sondergebietes SO4 (ausgenommen ist die Fläche für das Pflanzgebot M3), z.B. durch einen Kunstrasenbelag, zulässig.

1.1.5 SO5 – Funktionsgebäude: Sonstiges Sondergebiet entspr. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.5.1 Art der Nutzung

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Gebäude zulässig, soweit sie den funktionellen und technischen Abläufen des Betriebes des Trainingsplatzes oder der Nutzung für sportliche Zwecke i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dienen.

1.1.5.2 Maß der Nutzung

Die zulässige Grundfläche aller gemäß 1.1.5.1 zulässigen Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen beträgt im westlichen Baufeld 2.135 m² und im östlichen Baufeld 1.293 m². Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf im westlichen Baufeld 105,50. m ü. NHN und im östlichen Baufeld 101,50. m ü. NHN nicht überschreiten.

1.1.6 SO6 – Multifunktionsfläche: Sonstiges Sondergebiet entspr. § 11 Abs. 2 BauNVO –

1.1.6.1 Art der Nutzung

Zulässig ist ein Trainingsplatz mit Bodenheizung. Zulässig ist auch die Errichtung von Stellplätzen, die der Stadionnutzung und der Nutzung des Trainingsplatzes dienen.

1.1.6.2 Maß der Nutzung

Es ist die komplette Versiegelung der Fläche des Sondergebietes SO6, z.B. durch einen Kunstrasenbelag zulässig. Zulässig ist eine Anzahl von maximal 170 Stellplätzen.

1.1.7 SO7 – Multifunktionsfläche: Sonstiges Sondergebiet entspr. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.7.1 Art der Nutzung

Zulässig ist eine Sportfläche für den Schulsport i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder die Nutzung für Stellplätze die der Stadionnutzung und der Nutzung des Trainingsplatzes dienen. Nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden oder Nebengebäuden im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.1.7.2 Maß der Nutzung

Zulässig ist eine Anzahl von maximal 200 Stellplätzen.

1.1.8 P1 – Parkfläche an der Straße der Republik: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**1.1.8.1 Art der Nutzung**

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen.

1.1.8.2 Maß der Nutzung

Zulässig ist eine Anzahl von maximal 185 Stellplätzen.

1.1.9 P2 – Parkfläche an der südlichen Max-Lademann-Straße: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**1.1.9.1 Art der Nutzung**

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen.

1.1.9.2 Maß der Nutzung

Zulässig ist eine Anzahl von maximal 110 Stellplätzen.

1.1.10 P3 – Parkfläche an der Kantstraße: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**1.1.10.1 Art der Nutzung**

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen.

1.1.10.2 Maß der Nutzung

Zulässig ist eine Anzahl von maximal 40 Stellplätzen.

1.1.11 P4 – Parkfläche an der Kantstraße: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**1.1.11.1 Art der Nutzung**

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen und Aufstellbereiche für Medienfahrzeuge und Rettungs- und Einsatzkräfte

1.1.12 Zufahrten zu den Parkplätzen P1, P2 und SO7

Als Einfahrten zu den Stellplätzen auf den Flächen P1, P2 und SO7 sind außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche keine weiteren Einfahrten zulässig.

1.2 Grünflächen entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**1.2.1 Private Grünflächen****1.2.1.1 Art der Nutzung**

Innerhalb der privaten Grünflächen GR4 und GR5 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche GR2 die Errichtung eines Sicherungszaunes zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**1.3.1 Parkplätze und sonstige Stellplatzflächen in Sondergebieten****1.3.1.1 Allgemeine Anforderungen an Stellplatzflächen**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P1, P2 und P3 und die Stellplätze in den Sondergebieten SO6 und SO7 sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu befestigen, zulässig sind Schotterterrassen oder Rasenfugenpflaster mit mindestens 29 % Fugenanteil. Im Bereich der Fahrgassen ist die Befestigung mit Pflaster oder Asphalt zulässig. Auf den Stellplatzflächen in den Sondergebieten SO6 und SO7 ist alternativ eine Befestigung mit Split oder wassergebundener Decke zulässig.

1.3.1.2 Stellplätze im Sondergebiet SO2

Die Stellplätze sind wie die gesamte Platzfläche mit Pflaster zu befestigen. Ausnahmsweise ist auf den Medienstellflächen auch Asphalt als Befestigung zulässig. Im Bereich der Maßnahme M5 ist auf den Stellplätzen nur Schotterterrassen als Befestigung zulässig.

1.3.2 Natur- und Artenschutz

1.3.2.1 M1 Amphibienlaichgewässer

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein Amphibienlaichgewässer anzulegen. Das Gewässer ist außerhalb der Kronentraufe angrenzender Bäume mit geschwungener Uferlinie in einer Mindestgröße von 5 m x 20 m und zwei frostsicheren Tiefstellen (mind. 1,50 m bzw. 1,00 m) anzulegen. Der Mindestwasserstand ist durch Speisung durch den vorhandenen artesischen Brunnen zu gewährleisten. Die im Gesundbrunnenbecken lebenden Amphibien sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in das Ersatzgewässer umzusiedeln.

1.3.2.2 M2 Nisthilfen

Im Sondergebiet SO1 sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Nisthilfen für Felsenbrüter (Mauersegler) am Stadion und dem Funktionsgebäude anzubringen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.4.1 Anforderungen für Gehölzpflanzungen auf den Parkplätzen P1, P2 und P3 und in den Sondergebieten SO2, SO6 und SO7

Soweit nicht durch die Maßnahmen M3, M4 und M5 anders bestimmt, ist je 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Auf den Parkplätzen erhaltener Baumbestand wird dabei angerechnet.

Mindestqualität der Baumpflanzungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm. Bäume sind vor Fahrzeugen gegen Beschädigung zu schützen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² und Mindestbreite von 2,00 m anzulegen. Im Bereich des Schotterrasens kann auf Baumscheiben verzichtet werden.

1.4.2 Bäume und Sträucher auf Parkplätzen, in Verkehrsflächen und Sondergebieten

1.4.2.1 Maßnahme M3

Pflanzung von mindestens 50 Spitzahorn (*Acer platanoides* „Emerald Queen“ o.a. Sorten) im Pflanzabstand von maximal 9 m in durchgehenden Bankettstreifen, davon 37 auf dem Parkplatz P1 und 13 im Sondergebiet SO4, auf den Parkplätzen und an der Straße der Republik erhaltener Baumbestand wird dabei angerechnet.

1.4.2.2 Maßnahme M4

Die Stellplatzfläche im Sondergebiet SO2 ist mit mindestens 12 Bäumen im geometrischen Raster zu überstellen, zulässig sind Säulenförmige Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) oder Platane (*Platanus acerifolia*).

1.4.2.3 Maßnahme M5

Westlich der Schotterrasenstellplätze im Sondergebiet SO2 sind mindestens 12 Bäume gleicher Art wie M4 in einem durchgehenden Bankettstreifen zu pflanzen.

1.4.2.4 Maßnahme M6

Pflanzung von mindestens 10 Silberlinden (*Tilia tomentosa*) oder von mindestens 10 Bäumen gleicher Art wie M4.

1.4.2.5 Maßnahme M7

Auf dem südlichen Stadionvorplatz sind mindestens 23 Roteichen (*Quercus rubra*) im Abstand von 12 m nördlich und südlich der Hafenbahntrasse zu pflanzen.

1.4.2.6 Maßnahme M8

In der Kantstraße sind in den Bestandslücken der Allee 19 Winterlinden zu pflanzen, nördlich der Behindertenparkplätze mindestens 14 Silberlinden (*Tilia tomentosa*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*).

1.4.2.7 Maßnahme M9

Pflanzung von 5 Platanen (*Platanus acerifolia*) entlang des Böllberger Weg, von 5 Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“) entlang der Max-Lademann-Straße und von mindestens 6 Süßkirschen (*Prunus avium* „Plena“) auf den übrigen Parkplatzflächen.

1.4.2.8 Maßnahme M10

Straßenbegleitend sind 31 Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Abstand von maximal 13 m zu pflanzen, davon 22 im Läuferweg und 9 in der Straße Am Gesundbrunnen.

1.4.3 Bepflanzungen im Bereich privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen GR4 und GR5 Hecken sind mit Hecken aus standortheimischen Sträuchern einzufrieden. Die verbleibenden Flächen der privaten Grünfläche GR4 sind mit Rasen anzusäen.

Auf 30 % der Fläche der privaten Grünfläche GR5 sind außerhalb des Amphibienlaichgewässers standortheimische Gehölze zu pflanzen, standortfremde Gehölze sind im Zuge der Bestandspflege zu ersetzen, die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln.

Pflanzqualität der Sträucher: Solitär 3 x versetzt, mit Ballen, Höhe 150-200 cm.

Mittlere Pflanzdichte: 1 Strauch je m².

Hinweise

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle geschützte Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sind Fällungen geschützter Bäume, für die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, nicht vermeidbar, werden durch die Untere Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung festgelegt.

Die nach § 37 NatSchG LSA geschützten Biotope sind zu erhalten, Biotop-Pflegemaßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rodungs- und Abbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten zulässig, Ausnahmen sind nach vorheriger Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde möglich.

An Bäumen im Plangebiet ist das Vorkommen besonders geschützter xylobionter Käfer nachgewiesen. Generell ist zu beachten, dass bei der Fällung von Bäumen, die Lebensraum dieser Tierarten sind oder sein können, die Baumteile, in denen sich die Käfer oder ihre Entwicklungsstadien befinden, an einen Ort zu verbringen sind, an dem die Tiere überleben und sich weiter zu entwickeln können. Entsprechende Maßnahmen sind mindestens zwei Wochen vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.