

# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 140.2

„Döläu, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“

### Begründung zum Entwurf

Planungsbüro SALEG GmbH  
 Außenstelle Halle  
 Magdeburger Straße 36  
 06112 Halle (Saale)

Aktualitätsstand  
 der Planung: 19. Mai 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
<b>3.1.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1.1.	Landes- und Regionalplanung	5
3.1.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.1.3.	Sonstige Übergeordnete Planungen	6
<b>3.2.</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3.3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
<b>3.4.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>4.1.</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse</b>	<b>6</b>
<b>4.2.</b>	<b>Baubestand (aktuelle Nutzung)</b>	<b>7</b>
<b>4.3.</b>	<b>Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten</b>	<b>7</b>
<b>4.4.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>4.5.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>5.1.</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>8</b>
<b>5.2.</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>8</b>
<b>5.3.</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>8</b>
<b>5.4.</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>6.1.</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>10</b>
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.3.	Bauweise	11
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
<b>6.2.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>12</b>
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.2.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen -	14
<b>6.3.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>14</b>
6.3.1.	Straßen	14
6.3.2.	Fußwege/Radwege	16
6.3.3.	Ruhender Verkehr	16
<b>6.4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
6.4.1.	Lärm	16
6.4.2.	Luft	16
<b>6.5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>6.6.</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>17</b>
6.6.1.	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	17
6.6.2.	Fundmunition	17
6.6.3.	Denkmalschutz	17
<b>7.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>7.1.</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>17</b>
7.1.1.	Trinkwasser	17
7.1.2.	Löschwasser	17
7.2.	Entwässerung	17
7.2.1.	Schmutzwasser	17
7.2.2.	Regenwasser	18
<b>7.3.</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>18</b>
7.3.1.	Elektroenergie	18

7.3.2.	Gasversorgung	18
<b>7.4.</b>	<b>Fernmeldeversorgung</b>	<b>18</b>
<b>7.5.</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>19</b>
<b>9.1.</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>19</b>
<b>9.2.</b>	<b>Kostenschätzung / Kostentragung</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>10.1.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>19</b>
<b>10.2.</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung</b>	<b>20</b>
<b>10.3.</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>20</b>
<b>10.4.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>20</b>
<b>10.5.</b>	<b>Belange der Bevölkerung</b>	<b>20</b>
<b>10.6.</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>20</b>
<b>10.7.</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
<b>11.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>21</b>
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	21
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	21
<b>11.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen</b>	<b>23</b>
11.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23
11.2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	23
11.2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
11.2.1.2.1	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	24
11.2.1.2.2	Boden	27
11.2.1.2.3	Wasser	28
11.2.1.2.4	Luft, Klima	30
11.2.1.2.5	Wirkungsgefüge zwischen 11.2.1.2.1 bis 11.2.1.2.4	31
11.2.1.2.6	Landschaft	32
11.2.1.2.7	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)	33
11.2.1.2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
11.2.1.2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	35
11.2.1.2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete)	36
11.2.1.2.11	Weitere Schutzgebiete	36
11.2.1.2.12	Zusammenfassende Bewertung	36
11.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	36
11.2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft (ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter)	36
11.2.2.1.1	Vorhabenunabhängiges Zielkonzept	36
11.2.2.1.2	Vorhabenbezogenes Zielkonzept	37
11.2.2.1.3	Weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Planungsgebietes	37
11.2.2.2	Konfliktanalyse	37
11.2.2.2.1	Planungs-Prognose	37
11.2.2.2.2	Status-quo-Prognose (Null-Variante)	38
11.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
11.2.3.1	Maßnahmenkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	38

11.2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	42
11.2.4	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
<b>11.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>42</b>
11.3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	42
11.3.1.1	Methodik	42
11.3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	43
11.3.1.3	Quellen des Umweltberichtes	43
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	43
11.3.2.1	Absicherung der Maßnahmen	43
11.3.2.2	Monitoringkonzept	43
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
<b>12.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>13.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>44</b>

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet ist eine innerstädtische Brachfläche in der Ortslage Dölau. Aufgrund der Größe der Fläche und ihrer bisherigen nur gärtnerischen Nutzung wird sie als Außenbereich gem. § 35 BauGB im Innenbereich eingestuft. Nach § 34 BauGB wäre lediglich eine straßenbegleitende Bebauung nördlich der Alfred- Oelßner- Straße möglich. Damit könnten größere Teile im Inneren des Quartiers nicht genutzt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die geplante bauliche Nutzung des Bereiches ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dölau, Flur 2 und umfasst das Flurstück 308 im Eigentum der Stadt sowie die zwei privaten Flurstücke 154/3 und 154/1. Es hat eine Größe von insgesamt 1,4 ha. Das Gebiet wird im Süden von der Alfred-Oelßner-Straße begrenzt, nach Westen, Norden und Osten grenzt es jeweils an die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke entlang der Dr.-Hans-Litten-Straße, der Elbestraße und der Franz-Mehring-Straße.

## **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1.1. Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Halle(Saale) ist gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalem Entwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen. Das Oberzentrum Halle soll mit seinen typischen Versorgungseinrichtungen in der Region Leistungsträger sein und den spezialisierten höheren Bedarf der Bevölkerung abdecken. Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist es, für den individuellen Wohnungsbau privater Bauherren Bauflächen zur Gestaltung attraktiver Wohngrundstücke anzubieten. Damit wird ein Beitrag zur Stärkung der zentralen Funktion der Stadt Halle geleistet.

#### **3.1.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Halle sind für den Planbereich des B-Planes 140.2 und in Fortsetzung nach Westen gemischte Baufläche ausgewiesen, die nach Süden, Osten und Norden von Wohnbauflächen umschlossen werden. Ein großer Bereich der im FNP dargestellten Mischbaufläche soll mit insgesamt vier Bebauungsplänen überplant werden. Im westlichen an die Salzmünder Straße angrenzenden B-Plan 140.4 soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Über den daran anschließenden vorhabenbezogenen B-Plan 140.1 soll ein Lebensmittelmarkt mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden, der im wesentlichen auch einer mischgebietstypischen Nutzung entspricht.

Im östlichen Bereich der Mischbaufläche sollen in zwei weiteren B-Plänen (140.2 und 140.3) Allgemeine Wohngebiete als künftige Art der Nutzung festgesetzt werden.

Diese Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen, denn die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht in Frage gestellt. Über die Gesamtfläche aller vier B-Pläne gesehen bleibt die Mischnutzung erhalten. Nur in der planerischen Ausgestaltung gibt es dann die Differenzierung in B-Pläne mit überwiegend gewerblicher Nutzung und B-Pläne mit überwiegend Wohnnutzung.

Die Anwendung des in § 8 (2) BauGB verankerten Entwicklungsgebotes obliegt der Gemeinde. Das Entwicklungsgebot verlangt nicht die strikte Übernahme der im FNP enthaltenen Planung in den Bebauungsplan; vielmehr genügt es, wenn die im FNP dargestellte Grundkonzeption der Gemeinde im Bebauungsplan planerisch fortentwickelt wird (vgl. BVerwG, BRS 50 Nr. 36).

Insbesondere steht der Annahme der Entwicklung aus dem FNP noch nicht entgegen, dass der Bebauungsplan vom FNP etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung oder von dessen räumlichen Grenzen geringfügig abweicht (vgl. BVerWG, Urteil vom 28. Februar 1975, BRS 29 Nr. 8).

Eine Gemeinde hat bei der Anwendung des Entwicklungsgebotes einen gewissen Gestaltungsspielraum, dessen Grenzen durch die Grundzüge des FNP gesetzt sind. Diese Grundzüge dürfen durch die Abweichungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verletzt werden.

Im Extremfall kann aber ein Bebauungsplan, der für ein gesamtes Gebiet eine andere Nutzungsart festsetzt, als sie im FNP dargestellt ist, aus dem FNP entwickelt sein, wenn die Grundzüge der Gesamtplanung des FNP gewahrt sind. Das kann insbesondere dann zutreffen, wenn er, wie im vorliegenden Fall, eine eher kleine Teilfläche betrifft. Zu beurteilen ist dies nicht aus der Sicht des einzelnen Bebauungsplanes, sondern aus der Gesamtsicht des FNP (vgl. BVerwG Urt. V. 26. Januar 1979-4c65.76-ZfBR, 121). Der FNP muss dabei seine Bedeutung als kommunales Steuerungselement der städtebaulichen Entwicklung im Großen und Ganzen behalten. Dies ist hier gegeben. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Vorhabens möglicherweise geringer sind, als bei dem im FNP angegebenen Nutzungsspektrum.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet wird damit dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen.

### 3.1.3. Sonstige Übergeordnete Planungen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2007 ist der Ortsteil Dölau als stabiler Stadtteil mit wachsender Bevölkerung eingestuft. Daraus leitet sich der Bedarf für neue Wohnbauflächen ab.

## 3.2. Sonstige Planungen

Für das gesamte Gebiet des Ortskerns Dölau liegt eine Planung für die Entwässerung vor.

## 3.3. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein Baurecht, es wird als Außenbereich gemäß § 35 BauGB im Innenbereich bewertet.

## 3.4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 140.-2 wurde am 27.5.2009 gefasst. Im August 2009 ist der Geltungsbereich des Planes um die Flurstücke 154/8 und 155, Flur 2, Gemarkung Dölau reduziert worden, da für diese Grundstücke kein Regelungsbedarf besteht. Sie sind über die Alfred-Oelßner-Straße erschlossen.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1. Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Das Plangebiet umfasst 3 Flurstücke in der Flur 2, Gemarkung Dölau. Das mit 12.120 m<sup>2</sup> größte Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Halle. Die Flurstücke 154/1 und 154/3 sind im Privatbesitz.

Baulasten oder Leitungs-/Wegerechte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Flurstück 154/3 ist über das Grundstück Franz-Mehring-Straße 19 erreichbar (gleicher Besitzer) und wird von dort als Hausgarten genutzt. Das Flurstück 154/1 hat keinen gesicherten Zugang zu einer öf-

fentlichen Verkehrsfläche. Der in der Örtlichkeit vorhandene und auch in der Planzeichnung dargestellte Zaun zwischen den Flurstücken 154/3 und 153/1 stimmt nicht mit den realen Grundstücksverhältnissen überein.

Das an das Plangebiet direkt im Osten angrenzende Gebäude Alfred-Oelßner-Straße 20 steht ohne Grenzabstand direkt an der Grundstücksgrenze. Nach der im Umfeld typischen Bauweise war hier offensichtlich ursprünglich eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

#### **4.2. Baubestand (aktuelle Nutzung)**

Die Fläche des Plangebietes ist unbebaut. Ursprünglich wurde der Bereich als Grabeland genutzt. Als Bebauung waren Gartenlauben vorhanden. Diese Nutzung wurde im Bereich des Flurstücks 308 im Jahre 2004 aufgegeben und die Fläche anschließend beräumt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist von meist 2-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldach geprägt. Es herrschen Doppelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Nur wenige Gebäude verfügen über mehr als 3 Wohnungen. Fast alle Gebäude sind von Gartengrundstücken umgeben und haben zu den Erschließungsstraßen gärtnerisch angelegte Vorgärten. Die straßenbegleitende Bebauung auf der Nordseite der Alfred-Oelßner-Straße ist ab dem Haus Nr. 20 auf einer Länge von ca. 88 m unterbrochen. Bis zur Kreuzung mit der Dr.Hans-Litten-Straße besteht anschließend lediglich der Sonderbau der neu errichteten Katholischen Kirche. Die relativ geschlossene vorstädtische Bebauung setzt sich nach Westen bis zur Salzmünder Straße nicht mehr fort. Nach Osten führt die Alfred-Oelßner-Straße mit ähnlichen Baustrukturen noch bis zum Heideweg.

#### **4.3. Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten**

Die Fläche des Plangebietes stellt eine gegenwärtig brachliegende Fläche dar. Lediglich das Flurstück 154/3 wird von den Eigentümern des angrenzenden Wohngrundstückes an der Franz-Mehring-Straße als Garten genutzt. Aus der früheren Gartennutzung ist eine Vielzahl an Obstbäumen, aber auch Ziergehölze und Hecken verblieben. Ruderalgewächse und Bäume unterschiedlichen Alters und Zustandes sind über die Fläche verteilt.

Das Plangebiet liegt gegenüber der Alfred-Oelßner-Straße ca. 1,50 m tiefer. Der Geländesprung wird mit einer kurzen steilen Böschung überwunden (Straßenhöhe bei 95,8 m NHN, Böschungsfuß zwischen 94,30 bis 94,50 m). Danach fällt das Gelände gleichmäßig weiter nach Nord-Osten ab. Der tiefste Punkt ist mit 92,28 m im nördlichen Teil des Flurstücks 154/1 angegeben.

Entlang der Alfred-Oelßner-Straße steht eine Reihe aus verschiedenen Ahornarten. Dahinter hat sich auf der Böschung eine Gehölzstruktur aus zum großen Teil wild gewachsenen jungen Bäumen und Sträuchern entwickelt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird außerdem im Südteil von einem mehr als 50 Jahre alten Ahorn, der inzwischen eine Höhe von ca. 18 m erreicht hat, mehreren größeren Walnussbäumen und Kirschbäumen im Nordteil geprägt. Bemerkenswert sind auch verschiedene stattliche Koniferen aus der früheren Gartennutzung.

Insgesamt ist die Fläche des Plangebietes feucht. Es ist auf Grund der Höhenlage und des Untergrundes mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.

#### **4.4. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist von der Alfred- Oelßner- Straße verkehrlich erschlossen, an welche die innere Erschließung des Gebietes direkt angebunden werden kann. Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden. Die Alfred-Oelßner-Straße ist eine Straße mit Erschließungsfunktion innerhalb des Ortsteiles Dölau. Sie befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Tempo 30-Zone.

#### **4.5. Stadttechnische Erschließung**

Eine Erschließung in die Tiefe des Plangebietes ist nicht vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die in der Alfred- Oelßner- Straße befindlichen Medien der HWS, EVH sowie Telekommunikationsanbieter.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1. Städtebauliches Zielkonzept**

- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser;
- Ausschluss der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, um kein nicht vertretbares Nahversorgungszentrum durch Agglomeration mit dem geplanten Nahversorger an der Alfred-Oelßner-Straße (westlich des Plangebiets) zu ermöglichen;
- Ausschluss von verkehrsintensiven Anlagen für Verwaltung und Tankstellen sowie von flächenintensiven Gartenbaubetrieben;
- Begrenzung der Höhe der Bebauung auf 2 Geschosse in Anlehnung an die benachbarte Bebauung;
- Ermöglichen der Bebauung in der Tiefe der Fläche;
- Beibehalten der typischen kleinteiligen Baustrukturen der Umgebung;
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3.

#### **5.2. Grünordnerisches Zielkonzept**

- Beibehaltung des „grünen Eindrucks“ des Quartiers durch geringe Versiegelung;
- zur Sicherung einer effektiven Flächennutzung sind gegebenenfalls notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes an ökologisch wirksamen Stellen durchzuführen;
- aufgrund der geringen Größe sind keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet notwendig.

#### **5.3. Verkehrskonzept**

- Schaffung einer öffentlichen Erschließung in die Tiefe des Plangebiets über eine Mischverkehrsfläche;
- Sicherung der medientechnischen Erschließung des Standortes.

#### **5.4. Planungsalternativen**

Auf der Grundlage der o.g. Zielstellung wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht und als Vorstudien 2 Bebauungsvorschläge für Wohnbebauung erarbeitet, die im Vorentwurf dargestellt wurden. Sie unterscheiden sich durch die gewählte Verkehrsflächenanordnung. Die hier dargestellte Lösung ist im Ergebnis des Vorentwurfs die Vorzugslösung und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Der Bebauungsvorschlag verdeutlicht die für das Plangebiet mögliche Bebauung.

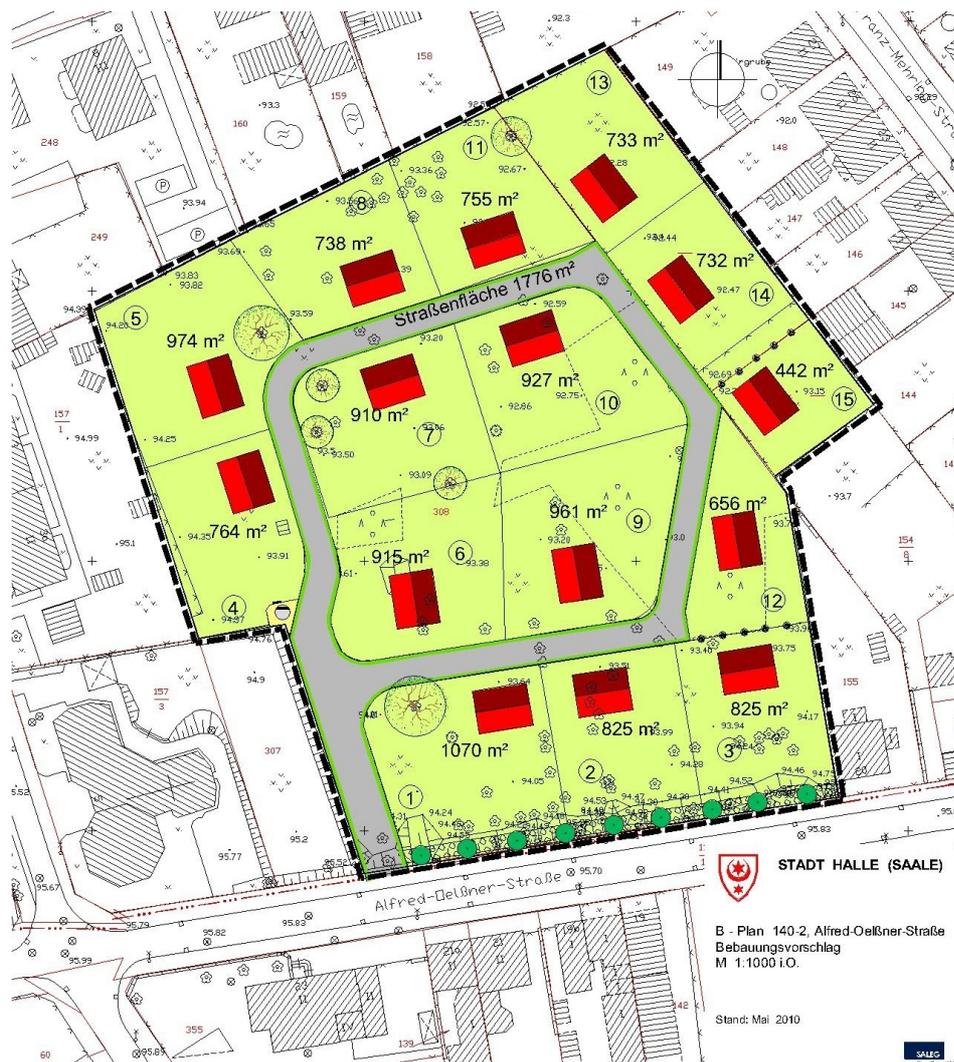


Abb. B 1 Bebauungsvorschlag

Die Anbindung des Gebietes erfolgt von der Alfred-Oelßner-Straße am westlichen Plangebietsrand. Die Erschließungsstraße, als Mischverkehrsfläche vorgesehen bildet nach ca. 35 m einen Ring, der die Grundstücke im Innern des Gebietes erschließt. Die Wohnbebauung wird durch die Verkehrsfläche bewusst von dem im Westen anschließenden Grundstück der Katholischen Kirche abgerückt, um Konfliktpotential durch die Nutzung der dortigen Außenfläche zu mindern.

Der Vorschlag ermöglicht eine Bebauung mit 15 Einfamilienhäusern, davon 3 auf den privaten Grundstücken. Die Grundstücksgröße variiert von 442 m<sup>2</sup> bis 1070 m<sup>2</sup>.

Da aufgrund der Himmelsrichtung die Bebauung nicht direkt an der Alfred-Oelßner-Straße erfolgen soll (Erschließungsseite wäre dabei nach Süden und die Wohnräume nach Norden orientiert), ist mit der gewählten Lösung der Planungsansatz eines in sich geschlossenen Gebietes besser verwirklicht. Der nördlich der Alfred-Oelßner-Straße geplante Grünstreifen der die Flächen auch optisch von der Straße abgrenzt und der Geländesprung zum Plangebiet wird hier nur einmal von der Erschließungsstraße in Randlage unterbrochen.

Eine Planungsalternative wäre der vollständige Verzicht auf die Bebauung der Fläche des Plangebietes. Da aber im Ortsteil Dölau Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht, stellt sich dies nicht als Alternative dar. Die Folge wäre ein Ausweichen in die Außenbereiche, was weitaus negativere Auswirkungen auf Natur und Landschaft hätte, als bei Bebauung der inner-

örtlichen Brachfläche an der Alfred-Oelßner-Straße. Der dort vorhandene ruderaler Grünbestand ist isoliert und nicht im Verbund zu anderen Flächen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes allein entsprechend der Darstellung im FNP bietet dagegen ein erhöhtes Störpotential für die umgebende Wohnbebauung. Durch die Stadt wird eingeschätzt, dass für diesen Bedarf an der Salzmünder Straße und im B-Plangebiet 140.4 besser geeignete Flächen ausgewiesen werden können.

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan ist aus der Vorzugslösung entwickelt, da diese mit dem Straßenring einen geschlossenen Charakter des Gebietes vermittelt und sich auch zur Alfred-Oelßner-Straße deutlicher abgrenzen lässt. Ziel ist dabei die Schaffung größerer Grundstücke.

### **6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des städtebaulichen Zielkonzeptes ist für das Plangebiet in allen Teilgebieten Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies leitet sich aus der umgebenden Bebauung entlang der Dr.Hans-Litten-Straße, Elbestraße, Franz-Mehring-Straße und Alfred-Oelßner-Straße ab.

*- Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebieten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig*

Diese Nutzungen würden den Rahmen des kleinen Wohngebietes mit ca. 15 Häusern sprengen und zusätzliche Verkehrsbelastung in das Gebiet hineinziehen. Außerdem sind im Umfeld des Plangebietes ausreichend der Versorgung dienende Läden vorhanden. Die im städtebaulichen Zielkonzept des Aufstellungsbeschlusses noch vorgesehenen Verkaufsflächen in Verbindung mit nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben werden wegen der gewählten Verkehrserschließung über eine Mischverkehrsfläche, dem in sich geschlossen Planungskonzept und der bewusst niedrigen Grundflächenzahl nicht festgesetzt. So wird zusätzlicher Besucherverkehr vermieden und das Erfordernis zur Schaffung von Kundenstellplätzen ausgeschlossen.

*- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3; 4; 5 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil der Satzung*

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der gewählten Verkehrserschließung werden die nach § 4 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sehr flächenintensiv sind, sowie die verkehrsintensiven Anlagen für Verwaltungen nicht in die Satzung aufgenommen.

#### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das in den Teilgebieten durch die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke berücksichtigt die angestrebte lockere Bebauung auf sehr großzügig geschnittenen Grundstücken.

In den Teilgebieten (TG) 1 und 2 wurde eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 732 m<sup>2</sup> können damit 183 m<sup>2</sup> Fläche überbaut (versiegelt) werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 824 m<sup>2</sup> in diesen TG wären es bereits 206 m<sup>2</sup>. Das ist ausreichend um Gebäude und Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze oder Terrassen und Wege auf dem Grundstück unterzubringen. Damit wird auch der problematischen Ableitung des Oberflächenwassers Rechnung getragen, das nur gedrosselt und jeweils über einen Pufferspeicher auf den Grundstücken in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden kann.

Die Festsetzung eines hohen Anteils nicht überbaubarer Grundstücksflächen verfolgt folgende grundlegenden Ziele:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter wie Boden, Klima usw. );
- die Nutzbarkeit der Naturgüter;
- der Pflanzen und Tierwelt und
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

In Umsetzung dessen leiten sich daraus als Ziele ab, die Verbesserung des Landschaftsbildes, das Absichern von Ausgleichsmaßnahmen und Aufnehmen von Erholungsfunktion für die tägliche Nutzung des wohnungsnahen Freiraumes sowie die Wiederherstellung und dauerhafte Sicherung bisher raumprägender Grünstrukturen.\*

\* Quelle - Umweltbericht

Im TG 4 sind innerhalb des Straßenringes und innerhalb des großen Baufeldes lediglich 4 mindestens 910 m<sup>2</sup> große Grundstücke geplant. Um eine dichtere Bebauung durch andere Aufteilung der Flächen zu vermeiden, die dem städtebaulichen Planungsziel widersprechen würde, ist in diesem TG die GRZ auf 0,2 minimiert. Bei den geplanten durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 928 m<sup>2</sup> in diesem TG können damit 186 m<sup>2</sup> überbaute Fläche realisiert werden.

*In den Teilgebieten 1, 2 und 4 ist die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig*

Ebenfalls mit der Begründung der Minimierung der Versiegelung wird in diesen Teilgebieten die Überschreitung der GRZ ausgeschlossen. Die Unterbringung der notwendigen Funktionen auf den zukünftigen Grundstücken ist bei der festgesetzten GRZ auch ohne die Überschreitungsmöglichkeit gesichert, wie in den o.g. Absätzen nachgewiesen wird.

Das TG 3 umfasst zwei kleinere Baugrundstücke. Das private Flurstück 154/3 ist dabei nur 442 m<sup>2</sup> groß. Um die funktionsgerechte Nutzung der beiden Grundstücke zu gewährleisten wird hier die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Die nach § 19(4) BauNVO mögliche Überschreitung der Grundfläche wird in diesem Teilgebiet nicht ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist, abgeleitet von der vorhandenen Umgebungsbebauung, zweigeschossige Bebauung zulässig. Im TG 1 wurde die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt, da hier die direkte Nachbarschaft entlang der Alfred-Oelßner-Straße generell 2-geschossig ausgebildet ist und außerdem die Bebauung dieses Teilgebiets von diesem Straßenraum aus einsehbar ist. Da das Gelände des Plangebietes insgesamt mindestens 1 m unter dem Straßenniveau liegt, soll die zwingende 2-Geschossigkeit auch verhindern, dass die Gebäude unter dem Straßenniveau zurückbleiben und damit gleichsam in einer Senke optisch verschwinden.

*Der Vollgeschossbegriff in diesem Plan richtet sich nach § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 20. 12. 2005, veröffentlicht GVBI LSA Nr. 67 2005, S. 769.*

Da in der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt das Vollgeschoss unter dem § 2 BauO LSA - Begriffe - nicht mehr geregelt ist, wird mit dieser Festsetzung der Vollgeschossbegriff definiert. Dadurch wird sichergestellt, dass im TG 1 eine optisch wirksame 2-Geschossigkeit erreicht wird und nicht nur ein kleiner „Turm“ im Obergeschoss errichtet wird.

### 6.1.3. Bauweise

Entsprechend des städtebaulichen Zielkonzeptes und der angestrebten lockeren Bebauung ist in allen Teilgebieten offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Gebäude jeweils mit entsprechendem Grenzabstand von der Nachbargrenze errichtet werden müssen.

#### 6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Teilgebieten durch Baufelder aus Baugrenzen definiert. Die vordere Baugrenze hat, mit Ausnahme des TG 1 und einem Teil des TG 3 jeweils 5 m Abstand von der Erschließungsstraße. Damit soll die Ausbildung von begrünten Vorgärten ermöglicht werden, die durch entsprechende Heckenpflanzungen ergänzt werden können. Im TG 1 wurde das Baufeld näher an die Straße gerückt, um ausreichend Abstand (mind. 20m) für die Südseite des Baufeldes von der Alfred-Oelßner-Straße zu haben. Dieser Abstand ist zur Vermeidung von Lärmbelastungen erforderlich. Außerdem soll das Gelände von der Oelßner-Straße her angeböschert werden um den hier vorhanden starken Geländesprung von fast 1 m abzumildern.

Das Planungskonzept beinhaltet grundsätzlich das Abrücken der Bebauung von der Alfred-Oelßner-Straße, da die dort vorhandene Bebauungsstruktur, die vorwiegend von Doppelhäusern geprägt ist, dem städtebaulichen Planungsziel, großzügige freistehende Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, widerspricht. Wohngebäude direkt an der Alfred-Oelßner-Straße hätten ihre Erschließungsseite nach Süden und die Wohnräume und Terrassen würden nach Norden orientiert werden, was funktionell sehr unbefriedigend wäre. Die Raumkante entlang der nördlichen Alfred-Oelßner-Straße war bisher nie bebaut. Eine Fortsetzung der Bauflucht lässt sich außerdem durch den anschließenden Sonderbau der Kirche nicht ableiten. Da die Alfred-Oelßner-Straße innerhalb des Ortes Dörlau Erschließungsfunktion hat, liegt für die straßenbegleitende Bebauung eine höhere Belastung durch Verkehrslärm vor (siehe Umweltbericht, Pkt. 11.2.1.2.7). Zusätzliche Untersuchungen und u.U. passive Schallschutzmaßnahmen wären erforderlich. Das kann bei mindestens 20 m Abstand der Bebauung von der Straßenkante entfallen. Auch gegenwärtig wird der Straßenraum vom Gebäude Alfred-Oelßner-Straße 20 bis zur Kirche an der Ecke zur Dr.Hans-Litten-Straße von Bäumen und Sträuchern gefasst. Durch das im Plan festgesetzte Pflanzgebot wird diese Ausbildung beibehalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufelder hat im Teilgebiet 2 eine Tiefe von 14 bzw. 15 m. Diese Baufeldtiefe ermöglicht die Errichtung großzügig geschnittener Gebäude einschließlich Terrassen oder Wintergärten. Auf den privaten Flurstücken 154/1 und 154/3 ist die Baufeldtiefe aufgrund der dort vorhandenen Grundstückstiefe und der trotzdem vorgesehenen Vorgärten auf 14 m beschränkt.

*Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauGB darf im Teilgebiet 1 die Baugrenze zur Alfred-Oelßner-Straße durch Terrassen und Wintergärten um maximal 4 m überschritten werden.*

Die im TG 1 festgesetzte Baufeldtiefe von 12 m resultiert aus dem notwendigen Lärmschutzabstand zur Alfred-Oelßner-Straße. Die Festsetzung dient dem Zweck großzügig geschnittene Gebäude errichten zu können. Da es sich dabei nicht um besonders schutzwürdige Bereiche wie Schlaf- und Kinderzimmer handelt, sind keine negativen Folgen in Bezug auf den Schallimmissionsschutz zu erwarten.

*Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Diese Festsetzung dient der Sicherung großer zusammenhängender Grünbereiche besonders der Vorgärten. Bei 12 bis 15 m Baufeldtiefe ist die Einordnung von Garagen mit 6 m Tiefe und eines Stellplatzes in der Zufahrt zur Garage möglich.

#### 6.2. Grünordnung

Grundsätzliches Planungsziel ist die starke Durchgrünung des Gebietes. Damit ergibt sich ein hoher Anteil gärtnerisch angelegter begrünter Flächen. Das wird durch die im Plan festgesetzte geringe GRZ erreicht, die unter dem nach BauNVO möglichem Maß für ein Allgemeines Wohngebiet liegt.

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel, die hohe Qualität des Wohnumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten (Vegetationsbestand/Bodenschutz, wie z.B. Retention und Grundwasser-Neubildung) zu erhalten bzw. wieder herzustellen und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

#### 6.2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### *Zuordnungsfestsetzung*

*Den Wohnbauflächen und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zulässig sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wörlitz, Flur 6, auf den Flurstücken 54, 56, 57 zugeordnet. Die bezeichneten Flurstücke Gemarkung Wörlitz, Flur 6, Flurstücke 54, 56, 57 sind auf einer Fläche von insgesamt 2,5 ha zu entsiegeln und zusätzlich auf einer Fläche von 0,5 ha mit einem standortheimischen Eichen-Hainbuchenwald aufzuforsten.*

*Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zu*

- |                |   |
|----------------|---|
| <i>12,45 %</i> | <i>den Verkehrsflächen, auf dem Städtischen Flurstück (Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 308)</i>           |
| <i>73,3%</i>   | <i>den Wohnbauflächen auf dem städtischen Grundstück (Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 308)</i>            |
| <i>0,75 %</i>  | <i>den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück (Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 154/3)</i>             |
| <i>13,5 %</i>  | <i>den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück (Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 154/1) zugeordnet.</i> |

Die Zuordnungsfestsetzung regelt, dass die mit der Maßnahme verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, außerhalb des Plangebietes ihre Kompensation erfahren. Im vorliegenden Fall wird sich anteilig eines von der Stadt Halle(Saale) vorgehaltenen Ökokontos bedient, welches für das im Bebauungsplan entstandene Defizit eine ausreichende Deckung an Biotopwertpunkten bietet. Die anteilige Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken entspricht den im Umweltbericht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (sh. Pkt. 11.2.3.1) jeweils ermittelten Biotopwertdefiziten. Die im Plangebiet nicht strukturgleich kompensierbaren Heckenanteile im Umfang von ca. 600 m<sup>2</sup> werden in diesem Flächenanteil der 0,5 ha Aufforstungsfläche zugewiesen, welche dem Bebauungsplan Nr. 140.2 am Standort der externen Kompensation zugeordnet werden.

##### *Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser*

*Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken mittels Zisterne oder Teich mit einem freien Rückhaltevolumen von mindestens 0,02m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser darf von der Zisterne (bzw. Teich) nur gedrosselt ins öffentliche Kanalnetz eingespeist werden. Dabei ist die Drosselöffnung so zu bemessen, dass maximal 0,2 Liter/ sec. in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.*

Eine Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung sichert, dass Niederschlagswasser verzögert an das Kanalnetz abzugeben ist. Dieses entlastet die Kanalisation. Eine Rückführung an den Ort des Niederschlagsanfalles wiederum entsteht in dem Umfang, wie das zurückgehaltene Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung verwendet wird. Der Anfall von Regenwasser auf den privaten Grundstücken wird außerdem durch einen geringen Versiegelungsanteil (GRZ in den einzelnen TG zwischen 0,2 bis 0,3) minimiert. Die Maßnahmen sichern insgesamt einen Minimierung des Regenwasseranfalls, da das Ableitungsvermögen des vorhandenen Kanalnetzes begrenzt ist.

## 6.2.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

### *Pflanzmaßnahme P1: Baumreihe mit freiwachsender Hecke*

*In dem mit P1 gekennzeichneten Bereich ist gemäß Vermaßung eine freiwachsende Hecke mit darin befindlicher Baumreihe zu entwickeln. Als Baumart wird *Acer campestre* (Feldahorn), Mindestpflanzqualität H., 3xv., STU 16-18cm festgesetzt. Zur Unterpflanzung sind folgende Straucharten in Form einer Mischpflanzung zulässig: *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Gemeiner Faulbaum), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Ribes uva-crispa* (Wilde Stachelbeere), *Rosa majalis* (Mai- oder Zimtrose) und ausschließlich randlich *Rosa arvensis* (Kriechende Rose) in einer mittleren Pflanzdichte von 1 Stk./m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Im Bereich des Bebauungsplanes nimmt der Anteil an den Lebensräumen, die in den letzten Jahren für Tiere und Pflanzen zunehmend eine Nischenfunktion ausübten, ab. Den wegfallenden Heckenstrukturen im Umfang von ca. 870 m<sup>2</sup> steht die anteilige Wiederherstellung einer naturnahen, 3 m breiten Baum-Strauchhecke im Plangebiet im Flächenumfang von ca. 270 m<sup>2</sup> gegenüber. Die Anpflanzfestsetzung P1 regelt mit der verbindlichen Nennung heimischer, standortgeeigneter Baum- und Straucharten in Text und Karte den anteiligen Ausgleich dieses Eingriffes durch die Entwicklung einer 3 m breiten, naturnahen Hecke. Die Beschränkung auf namentlich aufgeführte, standortheimische und schattenverträgliche Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation sichert die Gewährleistung einer hohen ökologischen Relevanz dieser Heckenstruktur.

Der bestehende, straßenbegleitende Gehölzbestand kann durch seine Überalterung und durch die im Zuge der Bebauung erforderliche Geländemodellierung nicht erhalten werden. Die Neuanpflanzung einer heimischen Baum-Strauchhecke (mit Mindestpflanzqualitäten) gewährleistet eine nachhaltige Einbindung des zukünftigen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild Dölaus und unterstreicht die Raumkante zur Alfred-Oelßner-Straße. Neben der gestalterischen Funktion wird die Baum-/Strauchhecke auch die kleinklimatische Situation im Gebiet verbessern. Sie trägt zur Staubbindung bei und kann die Emissionsauswirkungen aus der Alfred-Oelßner-Straße reduzieren.

*Die festgesetzten Einzel- und Flächengehölze sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Pflanzungen sind diese artgleich zu ersetzen.*

Die Festsetzung zur Pflege und zum Ersatz der Bepflanzung sichert den dauerhaften Bestand der naturnahen Hecke und damit das angestrebte ökologische und städtebauliche Ziel.

## 6.3. Verkehrserschließung

### 6.3.1 Straßen

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet bindet über einen abgesenkten Bord an die Alfred-Oelßner-Straße an. Sie wird als Mischverkehrsfläche in das Plangebiet geführt.

Der öffentliche Verkehrsraum ist von der Anbindung an die Alfred-Oelßner-Straße bis zur Einmündung des Ringes mit einer Breite von 8 m geplant, da hier eine Vielzahl von Leitungen im Straßeraum untergebracht werden müssen. Sobald sich der Erschließungsring verzweigt, weist der Verkehrsraum noch eine Breite von 5,50 m auf.

Von der Erschließungsfläche sind 3,50 m im Ring bzw. 4,50 m im vorderen Bereich als Fahrzone befestigt, die Randbereiche werden mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt. Dieser Bereich dient als Ausweichfläche für den Begegnungsfall, möglicher Bereich für Parkplätze im öffentlichen Raum und als Standort für die Straßenbeleuchtung.

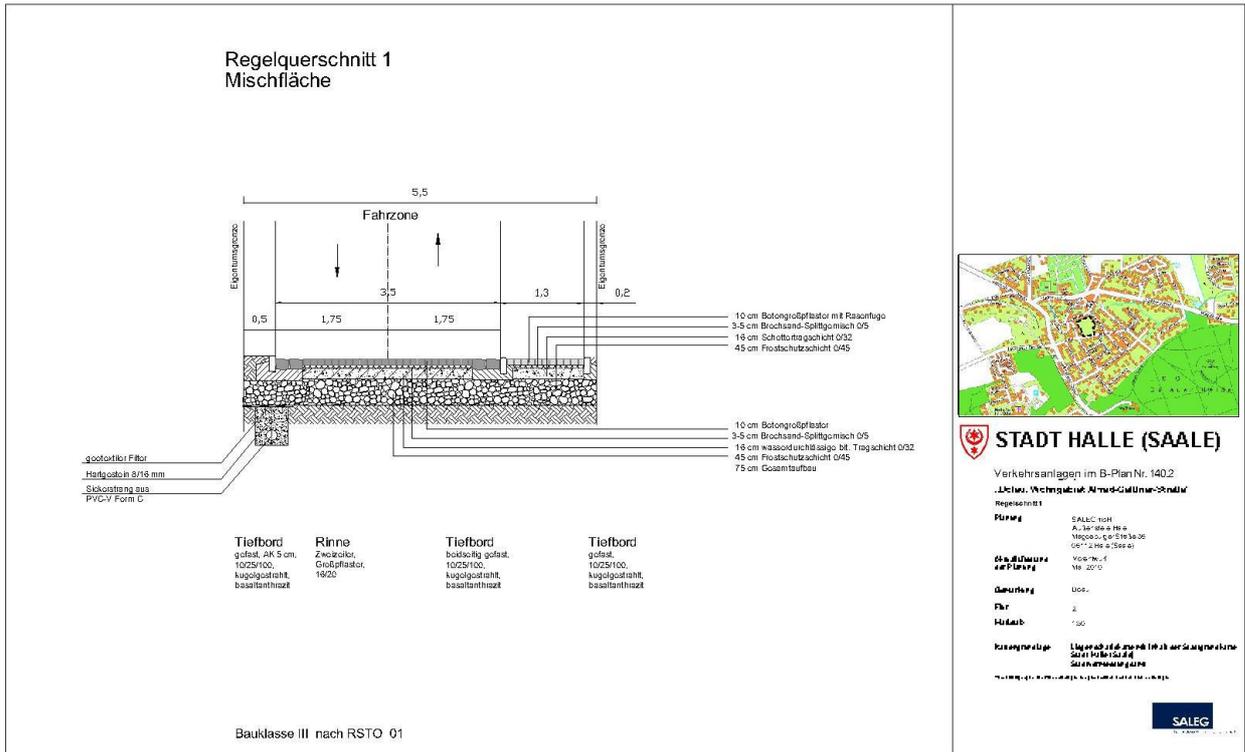


Abb. B 2 Regelquerschnitt - Straßenring

Außerhalb des eigentlichen Ringes ist auch die Möglichkeit des Begegnungsverkehrs größer. Deshalb wird dort die Fahrzone breiter ausgebildet.

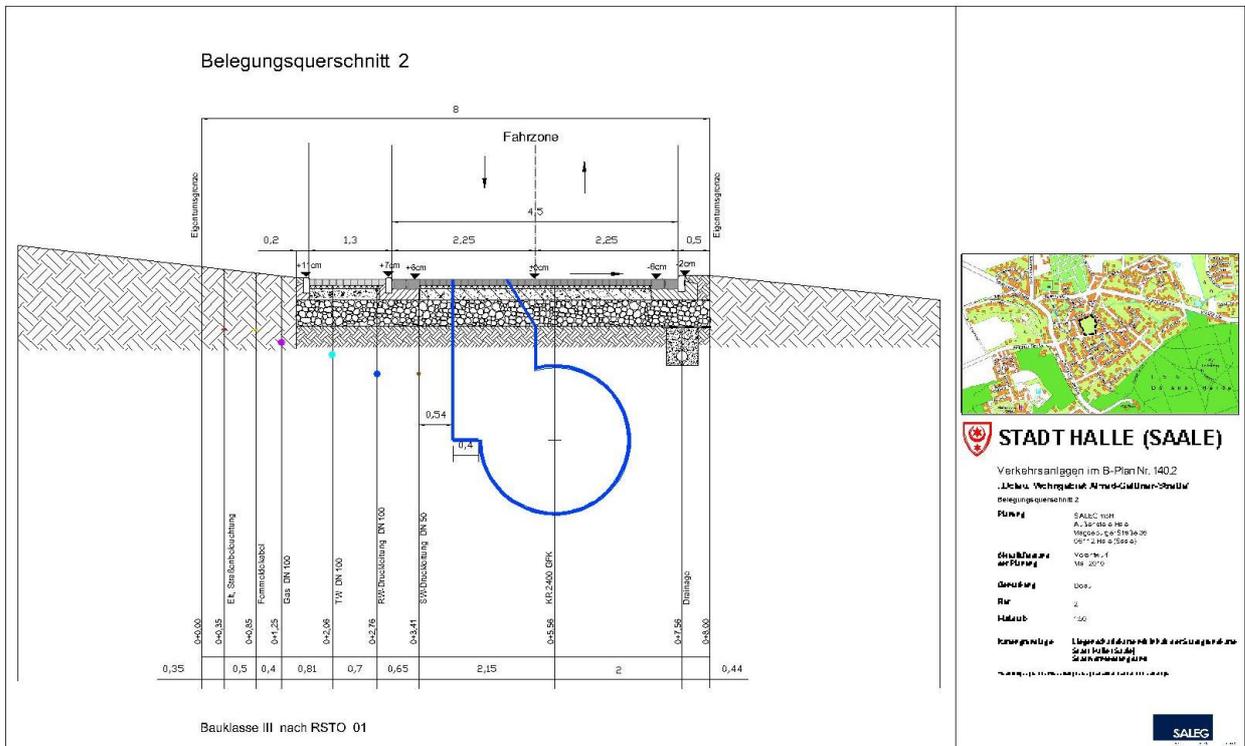


Abb. B 3 Belegungsquerschnitt – Anbindung Alfred-Oelßner-Straße

Unter dem 8 m breiten Straßenabschnitt, der an die Alfred-Oelßner-Straße anbindet, verläuft neben den sonst zur Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen noch ein Staukanal, dessen Speichervolumen sicherstellt, dass die Mengenbegrenzung zur Ableitung des Regenwassers in den Kanal Alfred-Oelßner-Straße eingehalten wird (sh. Pkt 7.2). Neben der befestigten Fahrzone und den teilbefestigten Randbereichen, die zusammen eine Breite von 6 m aufweisen, wird noch ein 2 m breiter Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze zur katholischen Kirche eingeordnet, der zum öffentlichen Straßenraum gehört. Hier werden ebenfalls noch Ver- und Entsorgungsleitungen eingeordnet und es erfolgt die Höhenanpassung zu o.g. Nachbargrundstück.

Bei konzipierten 15 Wohngebäuden ist mit 30 – 40 PKW (2,5 PKW/Haus) zu rechnen. Bei einem Spitzenstundenfaktor von 0,1 ergibt sich eine maximale stündliche Belegung der Mischverkehrsfläche von 3-4 PKW in der Spitzenstunde. Dafür ist der gewählte Ausbaugrad der Verkehrsanlage völlig ausreichend.

### 6.3.2. Fußwege/Radwege

Alle Verkehre im Plangebiet teilen sich die Mischverkehrsfläche der Erschließungsstraße. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und mangels Durchgangsverkehrs sind keine gesonderten Rad- oder Fußwege erforderlich. Der Begegnungsfall Fußgänger/PKW und Fußgänger/LKW ist bei einer Fahrzone von 3,50 m Breite problemlos möglich.

Die im Vorentwurf vorgesehene Fuß-/Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Elbestraße im Norden lässt sich nicht verwirklichen, da von den privaten Grundstücksbesitzern an der Elbestraße kein Geh- und Leitungsrecht gewährt wurde. Ein Anspruch der Stadt auf Gewährung eines solchen Rechtes besteht nicht, zumal die vorhandene Wegeverbindung über die Dr.-Hans-Litten-Straße oder die Franz-Mehring-Straße keine unzumutbare Alternative darstellen.

### 6.3.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die zukünftige Nutzung sind vollständig auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass mindesten 2 Stellplätze je Anliegergrundstück eingerichtet werden können. Im Rahmen der Straßenplanung können durch Fahrbahneinengungen und Markierung in Teilbereichen des öffentlichen Verkehrsraumes einzelne Besucherparkplätze eingeordnet werden.

## 6.4. Immissionsschutz

### 6.4.1. Lärm

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebiets erfolgt ausschließlich über die Mischverkehrsfläche, die an die Alfred- Oelßner- Straße angebunden ist. Durchgangsverkehr ist damit ausgeschlossen. Die dem Bebauungsplan benachbarten Nutzungen sind ebenfalls von Wohnbebauung geprägt, so dass hier kein Konfliktpotential vorhanden ist. Die Alfred- Oelßner- Straße ist allerdings Erschließungsstraße innerhalb der Ortslage Dölau. Der mit 20 m von der Fahrbahnkante geplante Mindestabstand für das südlichste Baufeld ist ausreichend, um die Auswirkungen des Verkehrslärms zu minimieren. Nach den Angaben im Umweltbericht wird außerdem deutlich, dass für das Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 db(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm nicht überschritten werden.

### 6.4.2. Luft

Schädliche luftverunreinigende Anlagen sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und die geringe Verkehrsbelastung im Gebiet schließen weitere schädliche Luftbelastungen aus.

## **6.5. Örtliche Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 85 BauO LSA erlassen

## **6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### 6.6.1. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die frühere Nutzung als Gartenland sind auch keine entsprechenden Belastungen zu erwarten.

### 6.6.2. Fundmunition

Im Plangebiet sind bisher keine Funde von Kampfmitteln oder Munition bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel entdeckt werden so ist unverzüglich die Polizeidirektion Halle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Die Fundstelle ist zu kennzeichnen und bis auf weiteres nicht mehr zu betreten.

### 6.6.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Flächen oder Objekte vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

## **7. Stadttechnische Erschließung**

### **7.1. Wasserversorgung**

#### 7.1.1. Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aus dem vorhandenen Leitungssystem grundsätzlich gewährleistet werden (Schreiben HWA vom 28. 7. 2009). Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich in der Alfred- Oelßner- Straße. Im Bereich der geplanten Straßenzufahrt ist der Anschluss an die Hauptleitung und innerhalb der Erschließungsstraße im Wohngebiet eine Ringleitung zu realisieren. Entsprechend des gegenwärtigen Planungstandes ist für den Bereich der Straßenzufahrt eine Leitung DN 100 und für den Erschließungsring eine DN 80 vorgesehen. Sollten (z.B. zur Absicherung der Löschwasserversorgung) andere Dimensionierungen erforderlich werden, so ist dies in der weiteren Erschließungsplanung anzupassen.

#### 7.1.2. Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 beträgt für Allgemeine Wohngebiete mit weniger als 3 Vollgeschossen der Löschwasserbedarf 48m<sup>3</sup>/h (13,3l/s). Gemäß Zuarbeit der HWS v. 28.7.2009 stehen am Hydranten an der Alfred-Oelßner-Straße mit 96m<sup>3</sup>/h ausreichend Löschwasservorhaltung zur Verfügung. Standorte für Hydranten innerhalb des Plangebietes wurden noch nicht abgestimmt, er kann auf die Trinkwasserleitung DN 100 aufgesetzt werden.

### **7.2. Entwässerung**

#### 7.2.1. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung kann über den vorhandenen Kanal in der Alfred-Oelßner-Straße erfolgen. Aufgrund der tieferen Lage des Baugebietes gegenüber der Alfred-Oelßner-Straße kommt es hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung zur Notwendigkeit der Einordnung einer Pumpenanlage. Die Pumpenanlage wird am Beginn des Erschließungsstraßenringes im TG 2 eingeordnet und ist im Plan als Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und

Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk festgesetzt. Die erforderliche Druckleitung findet in dem 8 m breiten Straßenraum Platz.

### 7.2.2. Regenwasser

Für die Ableitung von Niederschlagswasser kann der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 in der Alfred- Oelßner- Straße genutzt werden. Die Regenwasserableitung ist hier auf 10l/s beschränkt. Das Gelände fällt von der Alfred-Oelßner-Straße in Richtung Nordost um ca. 3,5 m ab. Da das Gelände insgesamt tiefer liegt, kann auch das Regenwasser nur mittels Pumpstation und Druckleitung zum höher gelegen Kanal in der Alfred- Oelßner- Straße transportiert werden. Nach dem bisherigen Stand der Erschließungsplanung werden sowohl der erforderliche Stauraumkanal als auch das Pumpwerk in den 8 m breiten Straßenraum im Anbindebereich des Wohngebietes an die Alfred-Oelßner-Straße eingeordnet (sh. dazu Abb. B 3 im Pkt 6.3.1). Das Pumpwerk wird als unterirdisches Bauwerk direkt auf den Stauraumkanal aufgesetzt.

Da das Stauraumvolumen abhängig von der Art der Straßenbefestigung und deren Abflussbeiwert, der Breite der versiegelten Flächen und dem Überlauf von den privaten Grundstücken ist und wegen der begrenzten Einleimenge sind alle Möglichkeiten der Minderung des Oberflächenanfalls auf den öffentlichen und privaten Grundstücken zu nutzen. Die Möglichkeit der Ableitung über Freispiegleitungen in den Bereich Elbestraße lässt sich nicht umsetzen, da die privaten Grundstücksbesitzer an der Elbestraße kein Leitungsrecht gewähren ( siehe dazu auch Pkt. 6.3.2).

Auf den privaten Grundstücken sind ebenfalls Pufferspeicher (Zisternen, Teiche) zu errichten. Eine Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung sichert, dass Niederschlagswasser verzögert an das Kanalnetz abzugeben ist. Dieses entlastet die Kanalisation. Es ermöglicht aber auch eine Schonung von Trinkwasserressourcen, sofern es als Brauchwasser zur Toilettenspülung/ Waschmaschine verwendet wird. Eine Rückführung an den Ort des Niederschlagsanfalles wiederum entsteht in dem Umfang, wie das zurückgehaltene Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung verwendet wird. Der Anfall von ableitungsrelevantem Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken wird außerdem durch einen geringen Versiegelungsanteil (GRZ in den einzelnen TG zwischen 0,2 bis 0,3) minimiert.

## 7.3. Energieversorgung

### 7.3.1. Elektroenergie

Nach Angabe der EVH ist die Versorgung mit Elektroenergie grundsätzlich möglich. Dazu muss das im Stadtteil Dölau vorhandene Verteilnetz erweitert werden. Nach der Zuarbeit der EVH vom 6.4.2010 sind dazu 0,4 kV Kabellegungen, ausgehend von der Trafostation Dölau – Ort erforderlich.

### 7.3.2. Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Gebietes ist über eine Netzerweiterung von der Alfred- Oelßner- Straße möglich.

## 7.4. Fernmeldeversorgung

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße werden erforderliche Kabel für die Fernmeldeversorgung und den Anschluss moderner Kommunikationsgeräte verlegt.

## 7.5. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma. Für Hausmüll und Teile der Abfälle des dualen Systems (Papier, Plaste) sind die entsprechenden Container zu nutzen, die auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind. Für Restwertstoffe (Glas) des Dualen Systems sind die Sammelplätze in der Ortsage zu nutzen.

## 8. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,4027 ha.

Davon sind.

- Allgemeines Wohngebiet.	12.227 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche	1.776 m <sup>2</sup>
- Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpstation	24 m <sup>2</sup>

## 9. Planverwirklichung

### 9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung der Planung nicht erforderlich.

Wegen der Grenzbebauung der Alfred-Oelßner-Straße 20 zum Flurstück 308, Gemarkung Dörlau, Flur 2, wird keine Eintragung einer Baulast erforderlich, sofern der Giebel als Brandwand ausgebildet ist.

### 9.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen voraussichtlich folgende Bruttokosten an:

Schaffen von Baurecht	16.576 €	
Straßenbau einschl. Beleuchtung	271.665 €	
Abwasser- und Regenwasserableitung incl. Anteil HWS	436.000 €	
Elektroenergie	Durch den Versorger	
Gas	Durch den Versorger	
Telekommunikation	Durch den Versorger	
Vermessung	5.000 €	
Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet	10.000 €	
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb	33.700 €	
Summe	772.150 €	

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Halle (Saale). Die Erschließungskosten werden bei den nachfolgenden Grundstücksverkäufen auf die Grundstückspreise umgelegt. Die zwei privaten Grundstückseigentümer der durch den B-Plan begünstigten Flurstücke 154/3 und 154/1 Gemarkung Dörlau Flur 2 zahlen für die Herstellen der Erschließung entsprechende Erschließungsbeiträge.

## 10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 10.1. Natur und Landschaft

Der nachfolgende Umweltbericht beschreibt und bilanziert die Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind. Sie sind aufgrund der geringen

Größe des Plangebietes und als Folge der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung ausgleichbar.

### **10.2. Städtebauliche Entwicklung**

Die Entwicklung der Fläche zu einem Wohngebiet entspricht dem Charakter des umgebenden Ortskerns von Dölau. Damit wird dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Ortteil Dölau entsprochen. Sie ist städtebaulich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **10.3. Ortsbild**

Das Ortsbild wird durch die in Folge der Planung mögliche Bebauung aufgewertet. Diese passt sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen der vorhandenen umgebenden Bebauung an. Durch die niedrige festgesetzte Grundflächenzahl wird der Charakter einer stark durchgrünten vorstädtischen Bebauung sichergestellt.

Die ungenutzte, stark zugewucherte und teilweise schon vermüllte Fläche wird einer baulichen Nutzung zugeführt, wodurch sich das Ortsbild verbessert. Die vorhandene grüne Raumkante entlang der Alfred-Oelßner-Straße wird durch die im Plan festgesetzte Baumreihe, die mit einer 3 m breiten Hecke unterpflanzt wird, wieder hergestellt. Die dort vorhandenen Gehölzstrukturen, die auch durch einen großen Anteil Sämlingsaufwuchs auf der steilen Böschung gekennzeichnet sind, entsprechen nicht dem gepflegten vorstädtischen Charakter des Ortteils Dölau. Das Ortsbild wird durch die neue Heckenpflanzung entlang der Alfred-Oelßner-Straße mit der eingebetteten gleichmäßigen Baumreihe aufgewertet.

### **10.4. Verkehr**

Durch die geringe Anzahl geplanter Häuser sind keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen auf die Alfred-Oelßner-Straße und die weiteren Straßen im Umfeld zu erwarten.

### **10.5. Belange der Bevölkerung**

Durch die Bereitstellung von Bauland in nachgefragter Lage können Einwohner in der Stadt Halle (Saale) gehalten oder zusätzliche Einwohner angesiedelt werden, was aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung erklärtes Ziel der Stadt ist. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet verschlechtert sich die Situation für die angrenzende Wohnbebauung nicht, da sich hierdurch kein höherer Störgrad begründet, als bereits jetzt vorhanden und zulässig ist. Mit dem Abrücken der geplanten Bebauung entlang der Alfred-Oelßner-Straße wird dem berechtigten Schutzinteresse der zukünftigen Bewohner vor Verkehrslärm entsprochen.

### **10.6. Wirtschaft**

Wirtschaftliche Belange werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### **10.7. Städtischer Haushalt**

Die Stadt Halle übernimmt die Erschließung des Baugebietes. Die Kosten dafür sind in den Haushalt einzustellen und fließen über die Grundstücksverkäufe bzw. Erschließungsbeiträge wieder zurück.

## 11. Umweltbericht

### 11.1 Einleitung

#### 11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

##### **Planungsanlass**

Der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ortskern Dölau“ wurde im Stadtrat am 28.09.2005 gefasst (Beschluss IV/ 2005/ 04984). Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 140 ist in der Stadtratssitzung am 27.05.2009 eingestellt worden, da es sich im Laufe der Bearbeitung gezeigt hat, dass für größere Teilflächen eine Beurteilung nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausreichend ist. Für erhebliche Flächen des ursprünglichen Gebietes entfällt damit das Planungsbedürfnis. Jedoch verbleiben Bereiche, die weiterhin einer planerischen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bedürfen und die für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen. Hierzu gehört der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140.2, bei dem es sich hier wegen der Größe des unbebauten Gebietes (ca. 1,4ha) um einen „Außenbereich im Innenbereich“ handelt. Nach §34 BauGB wäre nur eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Alfred-Oelßner-Straße zulässig gewesen, was wiederum verhindert hätte, große Flächen im Quartierinneren baulich nutzen zu können. Eine Nichtnutzung dieser Flächen entspräche jedoch nicht dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel einer Innenentwicklung dieses Standortes. Im Ergebnis dessen erfolgte für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140.2 die Festlegung eines städtebaulichen Zielkonzeptes. Es beschränkt die Art der baulichen Nutzung auf „Allgemeines Wohngebiet“ für Einfamilienhäuser, schließt der Versorgung des Gebietes dienende Läden, verkehrsintensive Anlagen und flächenintensive Gartenbaubetriebe aus, begrenzt die Bauhöhe auf ein Höchstmaß von 2 Geschossen, ermöglicht auch in die Tiefe der Fläche hinein eine Bauungsvariabilität und sichert umgebungsangepasste, kleinteilige Baustrukturen und begrenzt die Grundflächenzahl auf 0,3 und darunter aus Gründen einer weitestgehenden Erhaltung des Standortklimas und der Regenwasserrückhaltung [Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140.2/ Stadtplanungsamt Halle (Saale) 10.03.2009].

##### **Aufgabenstellung**

Mit der Festlegung städtebaulicher Planungsziele leiten sich für das B-Plan-Gebiet auch grünordnerische Planungsziele ab. Danach ist eine Durchgrünung des Plangebietes anzustreben, die sich der Eigenart der umgebende Ortslage anpasst. Zudem sind ggf. externe Kompensationsmaßnahmen an ökologisch wirksameren Stellen vorzuhalten, falls eine effektive Flächennutzung im Gebiet dieses erforderlich macht. Schließlich ist festzustellen, dass die Kleinteiligkeit des Gebietes die Vorhaltung weiterer, gesonderter öffentlicher Grünflächen darin entbehrlich macht. Die grünordnerischen Planungsziele stecken zusammen mit ökologisch ausgerichteten, städtebaulichen Planungszielen zugleich den Rahmen für den vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan ab. [Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140.2/ Stadtplanungsamt Halle (Saale) 10.03.2009].

#### 11.1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

##### **Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die *Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB)* zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht basiert auf einer Gliederung, die entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander betrachtet.

## **Untersuchungsraum und Betrachtungstiefe**

Im „Scoping“ ist sowohl der räumliche Betrachtungsraum, als auch die inhaltliche Untersuchungstiefe der Umweltprüfung abschließend festzulegen. Ein Scoping-Termin unter Beteiligung relevanter Behörden, für die eine Mitwirkungspflicht zur Ermittlung der Umweltauswirkungen besteht, wurde am 19.10.2009 durchgeführt. Die Ergebnisse des Scoping liegen protokolliert vor und bilden die Grundlage dieses Umweltberichtes. Über die Auswertung der vorliegenden Daten hinaus wurde in Ergebnis des Scoping u.a. festgelegt, bezüglich des Brutvogelbestandes zusätzlich auch den Ornithologischen Verein zu einer Stellungnahme zum konkreten Standort aufzufordern. Eine Erfassung der Bestandsflora, welche in eine Einzelbaumerfassung und in eine Erfassung der Biotoptypen unterscheidet, ist am 17.09.2009 erfolgt. Die Erfassung und Bewertung der Bestands- und Planungssituation im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde nach Maßgabe des Bewertungsmodells (Pflichtmodells) des Landes Sachsen-Anhalt (v. 16.11.2004, unter Berücksichtigung der inzwischen geltenden Änderungen) vorgenommen.

## **Landschaftsplanung**

Ziel der Landschaftsplanung ist es, die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen des Baugebietes zu schützen, insbesondere die wertvollen Vegetationsstrukturen, sie zu entwickeln und darüber hinaus die mit den Baumaßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wieder auszugleichen. Für den vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan sind somit die Aussagen der übergeordneten Landschaftsplanung zum Standort zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan macht keine Aussagen zum Plangebiet. Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nahen Dörlauer Heide (Stadtwald), deren ökologische Bedeutung im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben wird, sind hieraus nicht ableitbar [*Landschaftsrahmenplan Halle (Saale) 1997/98*].

Der Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) weist insbesondere auf den Zusammenhang zwischen der Dörlauer Heide und dem nördlichen Offenland, insbesondere der Porphyrkuppenlandschaft für den Biotopverbund hin. Unter anderem führt er dazu aus: „Die Ortslage Dörlau gehört durch ihre besondere Lage im strukturreichen Gebiet zwischen Dörlauer Heide und der Porphyrkuppenlandschaft zu den, naturräumlich gesehen, empfindlichsten Siedlungsgebieten der Stadt. Sie ist zugleich ein begehrter Wohnstandort (...). Zur Erhaltung und Entwicklung eines umfassenden Biotopverbundes zwischen dem Stadtwald und dem Offenland sind umfangreiche waldbauliche Flurgestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Es sind Korridore von Bebauung, Verkehrsstrassen und intensiven Naherholungsnutzungen freizuhalten (...).“ Das Plangebiet wird weder darin, noch innerhalb des Ökologischen Verbundsystems Halle/ Saalkreis in diesem Zusammenhang als Trittsteinbiotop bewertet. Weitergehende Schnittmengen zwischen Landschaftsplan/ Ökologischer Verbundsystemplanung und Plangebiet sind nicht ausgewiesen. Somit kollidiert die Planung im Grundsatz nicht mit den Vorgaben der übergeordneten Landschaftsplanung [*Leitbild Landschaftsplan (1994)/ Zielkonzept Landschaftsplan (1994)/ Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle/ Saale (2000)*].

## **Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) steckt den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ab. Der FNP sieht für den Planbereich Mischnutzung und an seinem äußeren östlichen Rand Wohnbebauung vor (Abb. 1). Realisiert werden soll im Bebauungsplan 140.2 eine ausschließliche Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet. (eine diesbezügliche Flächennutzungsplan-Anpassung ist nicht erforderlich, siehe dazu Pkt. 3.1.2) [*Flächennutzungsplan Halle (Saale) in Umweltatlas der Stadt Halle (www.halle.de / HAL-Gis) bis 10/2009*].

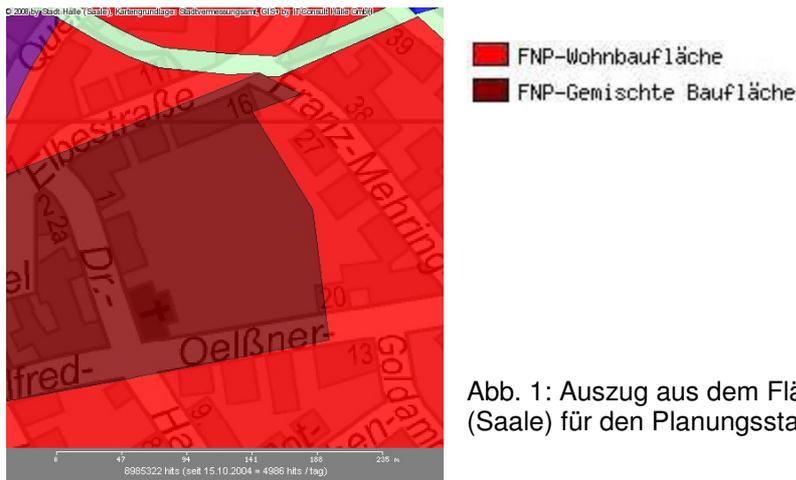


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) für den Planungsstandort (unmaßstäblich) [www.halle.de]

## 11.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

11.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

### Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 140.2 erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstücke 308, 154/1 und 154/3.

Es wird begrenzt:

- im Osten vom Westrand der westlichen Straßenbebauung der Franz-Mehring-Straße;
- im Süden von der Nordseite der Alfred-Oelßner-Straße;
- im Westen vom Ostrand der östlichen Straßenbebauung der Dr. Hans-Litten-Straße;
- im Norden vom Südrand der südlichen Straßenbebauung der Elbestraße.

### Gebietsstruktur, betroffenes Umfeld

Das Umfeld des Standortes ist von vorstädtisch geprägter Siedlungsbebauung gekennzeichnet. Der o.g. Umring gliedert den Bebauungsplan innerhalb der Siedlungsstruktur dabei relativ klar von der vorhandenen Nutzung ab, d.h. er kennzeichnet, bis auf einen Gartenbereich am Ostrand, im wesentlichen die derzeit brach liegenden Flächen.

### Siedlungs- und landschaftsgeschichtliche Entwicklung des Bebauungsplanes und seines nahen Umfeldes

Der Standort des Plangebietes war bis zu seinem Brachfallen landwirtschaftlich-gärtnerisch geprägt. Auch nach seiner Umbauung durch die vorstädtische Siedlungsstruktur der Gemeinde Dölau (erst im September 1950 nach Halle eingemeindet) blieb die Nutzung in eher großräumiger Struktur erhalten und wurde nicht kleinteiliger parzelliert. Aus dem Alter des hier befindlichen Gehölzbewuchses ist zu schließen, dass sich nur sehr wenige Bäume im Gebiet befanden, die nicht einer gärtnerischen Nutzung dienten. Erst in den letzten Jahrzehnten entwickelten sich auch hier Kleingartenstrukturen mit Baum- und Strauchobst, Ziergehölzen, Gewächshäusern etc., d.h. das Gebiet bekam auch den Charakter einer Kleingartenanlage. Jedoch blieb sie bis zuletzt großräumig gegliedert.

Die Gründe für die Offenhaltung von Bebauung sind nicht mehr sicher ermittelbar, liegen jedoch wahrscheinlich wesentlich darin begründet, dass das Gebiet überwiegend zum südlichen Rand eines Vorfluters des Hechtgrabens gehörte (siehe Ausführungen zum Teil „Boden“ und zum Teil „Wasser“), was seine Baugrundeignung einschränkte. Äußerliches Zeichen ist z.B. heute noch die deutlich tiefere Lage des Gebietes gegenüber der südlich angrenzenden Alfred-Oelßner-Straße.

## **Gegenwärtige Flächennutzungen und anderweitige Entwicklungstendenzen**

Die gegenwärtige Flächennutzung kennzeichnet die Situation einer brachgefallenen Kleingartenanlage mit z.T. erheblichem Gehölzbestand.

## **Baurechtliche Situation**

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 140.2 besteht noch kein Planungsrecht. Der Bereich des Bebauungsplanes ist ein Außenbereich im Innenbereich.

## **Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 308 ist städtisch, die Grundstücke Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstücke 154/1 und 154/3 sind privat.

11.2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1.2.1 Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

## **Bestand**

### ***Tiere***

#### Brutvögel:

Die Artensumme der Rote Listen-Arten für Brutvögel in dem km<sup>2</sup>-Gitterraster, in welchem sich das Plangebiet befindet, liegt mit der Spanne 41-50 in der fünften von acht möglichen Kategorien und damit knapp über dem Durchschnitt. Dieses für Siedlungslagen günstige Ergebnis ist im wesentlichen dem Umstand zuzuschreiben, dass das Kartieraster im Westen und Süden in die artenreiche Dölauer Heide (LSG und zugleich auch FFH-Gebiet) hineinreicht (*Umweltatlas Halle 2009*).

Über diese Auswertung verfügbarer Daten hinaus wurde im Rahmen des Scoping festgelegt, den ornithologischen Verein der Stadt Halle (Saale) zu einer Stellungnahme zum Plangebiet aufzufordern. Dieser hat dargelegt, dass keine empfindlichen Brutvogelarten das Gebiet kennzeichnen und es ornithologisch keine Anhaltspunkte gibt, die gegen eine Bebauung des Gebietes sprechen (*e-Mail Tobias Stenzel v. Ornithologischen Verein Halle an Därr LA am 29.10.09*).

Sichtbeobachtungen führten am 28.10.09 (und damit außerhalb des Brutzeitraumes) im Plangebiet zur Feststellung eines Kleinspechts (*Dendrocopos minor*) an einem Walnussbaum (*Hirtz/ UNB Stadt Halle*).

#### Zusammenfassung Fauna:

Das o.g. Brutvogelergebnis als Indikator für die Beurteilung des faunistischen Wertes eines Standortes attestiert dem Großraum eine leicht erhöhte Wertigkeit. Es kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet gegenüber durchschnittlichen Hausgärten eine höhere ökologische Wertigkeit aufweist. Die o.g. Sichtbeobachtung des Kleinspechts untermauert z.B. diese Einschätzung insofern, da die Art relativ hohe Ansprüche an den Lebensraum stellt.

### ***Pflanzen***

#### Potentielle natürliche Vegetation (PNV):

Die potentielle, natürliche Vegetation kennzeichnet das Artengefüge, welches sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen als Endzustand ausbilden könnte, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde, bzw. das Artengefüge, das vor einer Besiedelung vorherrschend war. Die am weitesten zurückreichende Zuordnung des Plangebietes zur potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes aus dem Jahre 1855 (Abb. 2) bezeichnet für die zu dem Zeitpunkt noch un bebauten Flächen des Plangebietes die potentiell natürliche Vegetation den „Eichen-Hainbuchenwald“ (*Umweltatlas der Stadt Halle 3/2009*). Zu dem Zeitpunkt befand sich das Plangebiet am südöstlichen Ortsrand von Dölau.

□ Eichen/Hainbuchenwald

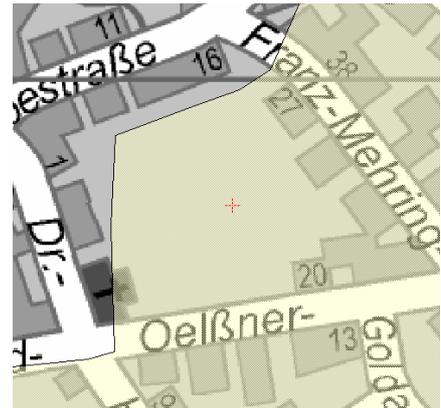


Abb. 2: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes 1855 (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]

### Heutige Biotopstruktur

Die o.g. potentielle natürliche Vegetation des Standortes ist am Bewuchs zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht mehr ablesbar. Der gesamte Bereich war vor seiner zuletzt gärtnerischen Nutzung landwirtschaftlich geprägt, und damit gehölzfrei (Acker- oder Grabelandflur am damaligen Rande der dörflichen Bebauung). Die heutigen Gehölze sind fast ausschließlich auf Anpflanzungen und nur im Einzelfall auf eine natürliche Ansiedlung zurückzuführen. Das gesamte Plangebiet und sein Umfeld ist infolge des langjährigen Nutzungsdruckes durch Siedlungsumbauung vollständig anthropogen überformt worden und somit stark ruderal geprägt. Hinsichtlich des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ weist der Umweltatlas den nordwestlichen, überwiegenden Flächenanteil des B-Planes den „Grün- und Freiflächen mit mittlerer Bedeutung“ zu (Abb. 3). Der östliche und südliche Rand wird den „Siedlungsflächen mit mittlerer Bedeutung“ zugeordnet. Aus beidem ergibt sich ein eher mittleres Wertpotential für den Standort (Umweltatlas der Stadt Halle 3/2009).

■ Siedlungsflächen mit mittlerer Bedeutung  
■ Siedlungsflächen mit geringer bis sehr geringer Bedeutung  
■ Grün & Freiflächen mit geringer-mittlerer Bedeutung

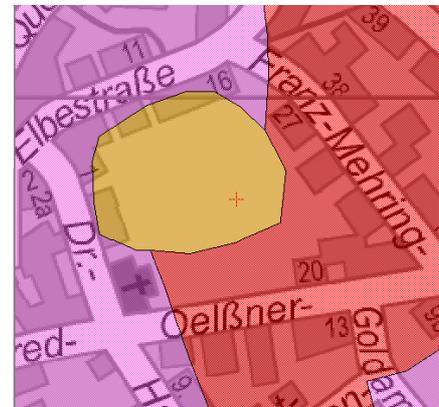


Abb. 3: Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ für den Planungsstandort (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]

Lokal wird der Planungsraum von drei in räumlicher Nähe zueinander befindlichen, nach §37 NatSchG LSA besonderes geschützten Biotopen der Biotoptypen „Hecken- und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“ gekennzeichnet. Obwohl siedlungsgeprägt, erlaubt die Struktur doch inzwischen die Beurteilung als ein nach § 37 NatSchG LSA besonders geschütztes Biotop. Wertgebende Kennzeigerarten innerhalb dieser Bestände sind *Acer platanoides*, *Acer pseudo-platanus*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare* und *Rosa canina*. Eine Darstellung der v.g. Biotope erfolgt im Anhang 2 des Umweltberichtes in Hervorhebung der Biotope und im Anhang 3 des Umweltberichtes durch Nennung des Biotoptypes. Die Biotope umfassen zusammen genommen eine Fläche von 869 m<sup>2</sup>.

## **Bewertung**

Arten der Tierwelt: Bewertung der Teilkriterien Bedeutung des Standortes für die Tierwelt (mittel) und Häufigkeit des Vorkommens gefährdeter Tierarten (gering): gering-mittlere Wertigkeit;  
Arten der Pflanzenwelt: Bewertung der Teilkriterien Intensität der vorhandenen Vegetation (hoch), sein Altersquerschnitt (gering), sein Zustand (mittel): mittlere Wertigkeit;

Damit besitzt das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

## **Biologische Vielfalt**

### Biotopverbund

Entsprechend der o.g. Einstufung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ ist auch seine Einstufung als Biotopverbundelement zu werten. Obwohl das Plangebiet siedlungsgeprägt ist, so hat es, anders als im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan grob eingeschätzt in der konkreten Betrachtung schlussendlich doch als Trittsteinbiotop eine anteilige Bedeutung für den Biotopverbund im Siedlungsgefüge. Der Planungsraum rechnet gemäß „Ökologischem Verbundsystem Halle/ Saalkreis“ (*Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle/ Saale 2000*) nicht zu einem bestehenden oder geplanten überörtlichen Biotopverbundsystem. Die nächstgelegenen, geplante Strukturen sind Hechtgraben (Nr. 246) im Osten und in Bestand und Erhalt die Dölauer Heide (Nr. 203) im Südosten, beide jedoch ohne unmittelbare Verbundbedeutung zum Plangebiet. Die lokal bestehende Trittsteinfunktion der langjährigen Gartenbrache innerhalb der Ortslage ist aber unbestritten. Diese Verbundfunktion in der Ortslage ist durch angrenzende Nachbargärten und Straßenbaumreihen gegeben.

### Artenvielfalt

Die Karte „Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“, die gleichermaßen als Indikator heranzuziehen ist (Abb. 2), differenziert lokal in „sehr gering-gering“, „gering-mittelwertig“ und in „mittelwertig“ und kommt somit in ihrer Gesamtbetrachtung über eine knapp mittlere Bedeutung nicht hinaus.

Explizit wurden innerhalb der 142 einzeln erfassten Gehölzstandorte 25 Arten und Sorten festgestellt (siehe Bestandsgehölzliste im Anhang 1 zum Umweltbericht). Vorherrschende Baumart ist dabei der Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*) mit einem Anteil von 22%. Mit den anderen Ahorn-Arten nimmt die Gattung Ahorn deutlich über ¼ der erfassten Gehölzstandorte ein. Die ursprüngliche Gartenprägung wird wiederum im Vorherrschen des Obstbaumanteiles deutlich. Dominant sind Apfelbaum mit 14% und Pflaumenbaum mit 15%. Mit den übrigen erfassten Obstbäumen beträgt der Obstbaumanteil im Gebiet 51% aller einzeln erfassten Gehölze. Der Neophytenanteil (wobei die ursprünglich nicht autochthone Walnuss hierbei nicht mitgezählt wird) nimmt mit 7% nur einen vergleichsweise geringen Anteil ein. Damit wird eine relativ hohe Naturnähe des Plangebietes deutlich und spiegelt somit auch über den Gehölzaspekt den erhöhten, ökologischen Wert des Standortes wieder. Die Wertigkeit der Gehölzstrukturen wird in der Anlage 2 zum Umweltbericht aufgezeigt.

Der Krautfloraspekt ist dagegen sehr stark anthropogen geprägt und lokal erheblich von aggressiven Neophyten (Kanadische Goldrute, Sachalin-Staudenknöterich u.a.) bestimmt. Die Krautflora ist darüber hinaus vorwiegend der eurosibirischen ruderalen Stauden- und Beifußgesellschaft zuzuordnen. Wertgebende Strukturen liegen mit grenzwertigen Halbtrockenrasenbeständen nur punktuell vor. Diese erfüllen aber nicht die Kriterien eines geschützten Biotopes und sind damit zu vernachlässigen. Die Gesamtheit der Biotopstrukturen wird im Anhang 3 zum Umweltbericht zusammengefasst.

### Vorbelastungen/Beeinträchtigungen

Die Ausgangssituation zum Bebauungsplan ist, dass nur ein geringer Anteil des Plangebietes in Nutzung steht (gestalteter Ziergarten am Ostrand) und der Rest vollständig unbebaut ist. Ehemals vorhandene Lauben und Gewächshäuser wurden entfernt. Gleichwohl kennzeichnen

zahlreiche Gehölzbestände den Planungsraum. Die noch bestehenden Vorbelastungen/ Beeinträchtigungen zum Bebauungsplan sind somit vernachlässigbar gering.

### **Bewertung**

Biotopqualität/ Biotopvernetzung: Bewertung der Teilkriterien des Standortes für den örtlichen Biotopverbund (mittel) und für den überörtlichen Biotopverbund (gering): gering-mittlere Wertigkeit.

Biologische Vielfalt: gering-mittlere Wertigkeit.

#### 11.2.1.2.2 Boden

### **Bestand**

#### **Geologie**

Der Untergrund des Plangebietes westlich von Halle (Saale), welcher geologisch-tektonisch in Verbindung mit dem Harzmassiv steht, baut sich im Westen und Norden der Stadt aus permokarbonen Gesteinen des Halleschen Porphyrykomplexes auf, die an die Halle-Hettstetter Gebirgsbrücke anschließen. Der Hallesche Porphyrykomplex ist im Oberkarbon und Unteren Perm aus vulkanischen Steinen (meist Quarzgesteine) entstanden. Der Planungsraum befinden sich dabei am Westrand dieses Halleschen Vulkanitgebietes, wobei das Plangebiet zum Verbreitungsgebiet des jüngeren Halleschen Porphyry gerechnet wird, welcher hier von känozoischen Sedimenten überlagert wird (*GEOS Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH/ 01.09.2005*).

Zirka 50-70m westlich des Plangebietes brechen diese Schichtungen des Halleschen Vulkanitgebietes mit der „Halleschen Störung“ abrupt ab, welche hier in annähernd nordnordwestlich-südsüdöstlicher Richtung entlang führt (Abb. 4). In diesem Bereich grenzen die Gesteine des Rotliegenden (Nordostseite/ Halle-Wittenberger Scholle, der sog. „Hochscholle“) an die Gesteine des Zechsteins und der Trias (Südwestseite/ Merseburger Buntsandsteinplatte, der sog. „Tiefscholle“) zwischen 500 und 1000 Meter vertikal gegeneinander versetzt. Über den Gesteinen des Rotliegenden (Oberer und Unterer Hallescher Porphyry, Schiefertone des Oberrotliegenden u.a.) lagern dabei die Sedimente des Tertiär (Obere und Untere Sande, Quarzsande mit Unter- und Oberflöz, liegende Tone u.a.) und des Quartär, die von den tektonischen Bewegungen nicht mehr betroffen waren (*G.E.O.S. Halle/S., Niederlassung der G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH, 1995; Umweltatlas der Stadt Halle 10/2009*).

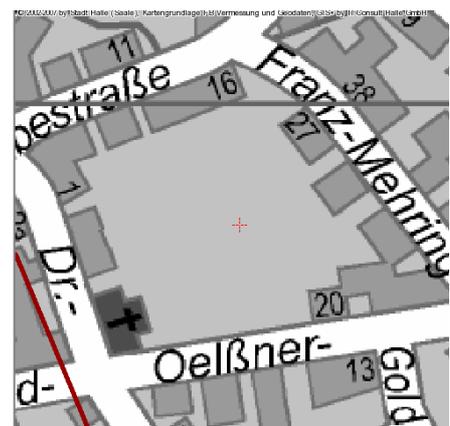
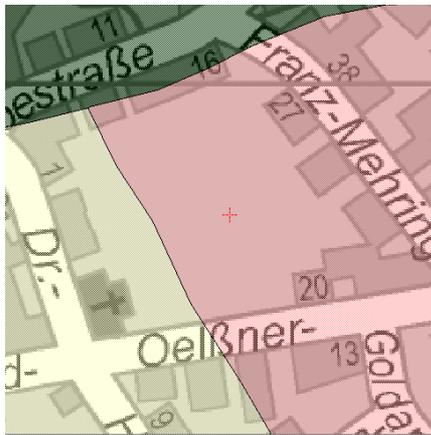


Abb.4: Lage der Halleschen Marktplatzverwerfung (rote Linie am linken unteren Bildrand ) am Planungsstandort (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]

#### **Boden**

Im Plangebiet steht der Porphyry relativ oberflächennah an. Er ist dabei von Porphyryersatz (in tiefgründiger kaolinischer Verwitterung) gekennzeichnet. Angegeben wird dabei für den Planungsraum die Schichtfolge 0,2 m Kulturboden, 1,3 m Geschiebenmergel (braun), 8 m Porphyryersatz in Ton mit Sandlagen und Felsgesteinbrocken. Das Plangebiet selbst ist oberflächennah (Abb. 5) in seinen überwiegend östlichen Teilen eher von hellen Quarzsanden (mit Braunkohlenflözchen) und westlich davon eher von tonigen Quarzsanden gekennzeichnet (*GEOS Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH/ 01.09.2005*).

Die Bodenkarte Halle und Umgebung ordnet das Plangebiet der Kategorie 3.2 „Regosol bis Regosol-Pelosol aus Berglöß bis –lehm über Bergton“ innerhalb der Kategorie „Grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen“ zu. Gleichwohl grenzen unmittelbar nordöstlich die grundwasserbeeinflusste Bodengesellschaft der Hochflächen „Gley-Kolluvisole“ (Gley-Tschernosem aus Kolluvialsalm) an das Plangebiet an, welche dieses damit beeinflusst. Im Gley-Kolluvisol verläuft der Oberlauf des Hechtgraben. Der Oberboden ist von anthropogen veränderten (durchmischtem) Kulturboden gekennzeichnet.



- Alluvium der Nebentäler  
(Lehm, Sand, Kies, z. T. Moor)
- tonige Quarzsande  
(weiß und braun)
- helle Quarzsande  
(mit Bk-Flözchen)

Abb. 5: Oberflächennaher Untergrund am Planungsstandort (unmaßstäblich). *Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)*

### Vorbelastungen/Beeinträchtigungen

In der Gesamtbetrachtung müssen die anstehenden Oberböden des Bebauungsplangebietes alle als mehr anthropogen verändert und daher im Sinne der Einordnung in die gewachsene Bodenstruktur als gestört bezeichnet werden (Siedlungsböden).

Kontaminationen und Kampfmittelbelastungen sind für das besagte Gebiet nicht bekannt.

### Bewertung

#### Schutzgut „Boden“:

Lebensraumfunktion: (gering);

natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfunktion) (mittel-hoch);

Puffer- und Filterfunktion (mittel-hoch);

Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt (mittel-hoch);

Archivfunktion (gering-mittel);

somit in der pauschalen, durchschnittlichen Bewertung seiner Leistungsfähigkeit: *mittlere Wertigkeit* [Bodenfunktionsbewertung orientiert an Grenzius (1987), Lahmeyer (2000), Gerstenberg/Smattan (2001/2005) in [www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/e\\_text/k111.doc](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/e_text/k111.doc)]; (Bodenkarte Halle und Umgebung 1:50.000).

#### 11.2.1.2.3 Wasser

### Bestand

#### Grundwasser

Der Wasserstand im Planungsraum liegt im Mittel bei 1m unter Gelände, wobei dieser von Nord (0,5m) bis Süd (bis 3m) ansteigt (Abb. 6). Die Fließrichtung ist Südost.

Der Porphyrsatz im Plangebiet wirkt als Grundwasserstauer bzw. Geringleiter. Wegen der schlechten Wasserleitfähigkeit dieses Horizontes kommt es oberflächennah zu Stauwasser. Damit kann ein stark witterungsabhängiger Grundwasserstand auftreten.



Abb. 6: GW-Flurabstand am Planungsstandort (unmaßstäblich)  
 Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)

Die Bodenverhältnisse werden im Planungsraum als eher nicht versickerungsfähig eingeschätzt (GEOS Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH/ 01.09.2005/ Umweltatlas der Stadt Halle 10/2009).

Die hydrogeologische Situation des Plangebietes wird des Weiteren durch die Abb. 7-9 illustriert.

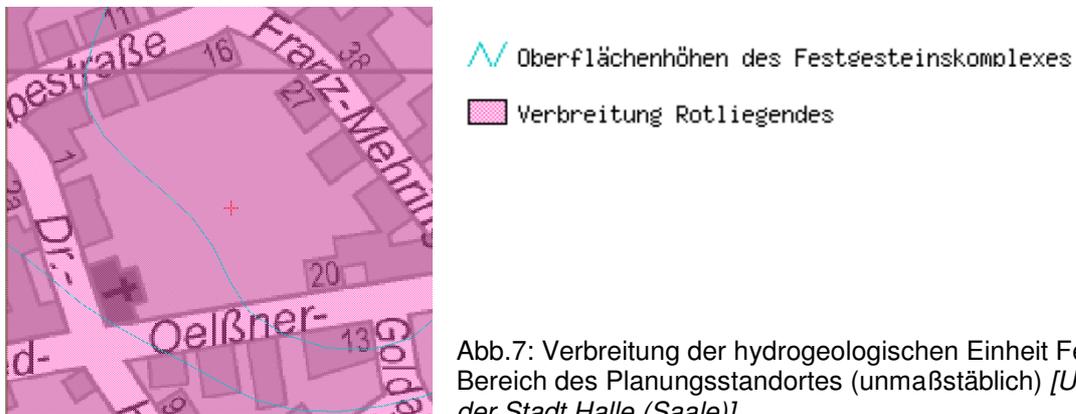
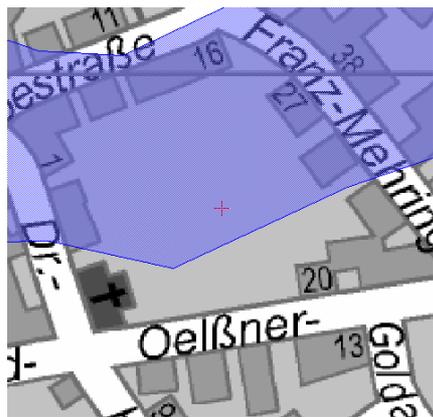


Abb.7: Verbreitung der hydrogeologischen Einheit Festgestein im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]



Abb.8: Gesteinsart des GW-Leiters im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]



■ Verbreitung  
unterer pleistozäner Grundwasserleiter

Abb.9: Tal-Grundwasserleiter und Unterer pleistozäner Grundwasserleiter im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]

Vergrößert wird die Westhälfte des Plangebietes hydrogeologisch dem „Grundwasser in Gebieten mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone/ Anteil bindiger Bildungen 20-80%/ relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen“ und die Osthälfte des Plangebietes dem „Grundwasser in Kompaktgestein (bindige Deckschichten < 2m/ Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt) zugeordnet (Hydrogeologische Karte der DDR, Karte der Grundwassergefährdung M 1:50.000 Blatt „Eisleben/ Halle/Saale 1984).

### **Oberflächengewässer**

Im Bereich des B-Planes befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Belastungen des Grundwassers in diesem Bereich sind nicht vorhanden.

### **Bewertung**

#### Schutzgut „Wasser“:

Teilkriterien des Grades der Schutzwürdigkeit des Grundwassers am Standort (mittel-hoch);

Bedeutung des Grundwassers: auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers, der Staunäsegefahr und der problematischen Versickerungsfähigkeit (hoch);

in der Summe: hohe Wertigkeit.

#### 11.2.1.2.4 Luft, Klima

### **Bestand**

#### **Geländeklima**

Entsprechend „Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland (1998)“ ist der Standort ein Kaltluftenstehungsgebiet. Die klimatisch-lufthygienische Ausgleichssituation des Standortes wird als „mittel“ bezeichnet, wobei festzustellen ist, dass sie nur deshalb nicht höher ausfällt, weil sie von Siedlungsflächen umgeben ist. Auf Grund ihrer Lage in vollständiger Umbauung reicht die klimatisch-lufthygienische Ausgleichssituation gesamtstädtisch nicht über eine lokale Bedeutung hinaus („Bewertungskarte Klima/Luft“ Halle Saale mit Umland, Steinicke & Streifeneder 11/1998).

#### **Niederschlag**

Die Regenschattenwirkung des Harzes (Leegebiet) bedingt eine durchschnittliche Jahressumme der Niederschlagshöhe am Messpunkt Halle-Kröllwitz von nur 476 mm. Damit gehört der Planungsraum zu den trockensten Gebieten Deutschlands (deutschlandweit nur noch unterboten von Aseleben am Süßen See mit 428 mm). Niederschlagsreichste Monate sind Juni bis August, der niederschlagsärmste Monat ist Februar. Nebelreichste Monate sind Oktober bis November.

### Vorbelastungen/Beeinträchtigungen

Vorbelastungen bzw. Konflikte bestehen in einer „mittleren lufthygienischen Langzeitbelastung“ (LB1 >0,25-0,90) („*Bewertungskarte Klima/ Luft“ Halle Saale mit Umland/ Steinicke&Streifeneder 11/1998*). Darüber hinaus kann im Planungsraum von einem anteilig gestörten Kaltluftabfluss ausgegangen werden. Dessen Grund ist außerhalb des Plangebietes zu suchen und daher für den vorliegenden Bebauungsplan nicht planungsrelevant.

### Bewertung

#### Eignung

Auf Grund der geplanten Bebauung ist von einer Beeinträchtigung der derzeitigen Standortklimasituation auszugehen. Die Belastungen der Standortklimasituation dürften sich mit der Bebauung erhöhen und erfordert daher eine maßvolle Bebauungsdichte („*Bewertungskarte Klima/ Luft“ Halle Saale mit Umland/ Steinicke&Streifeneder 11/1998*).

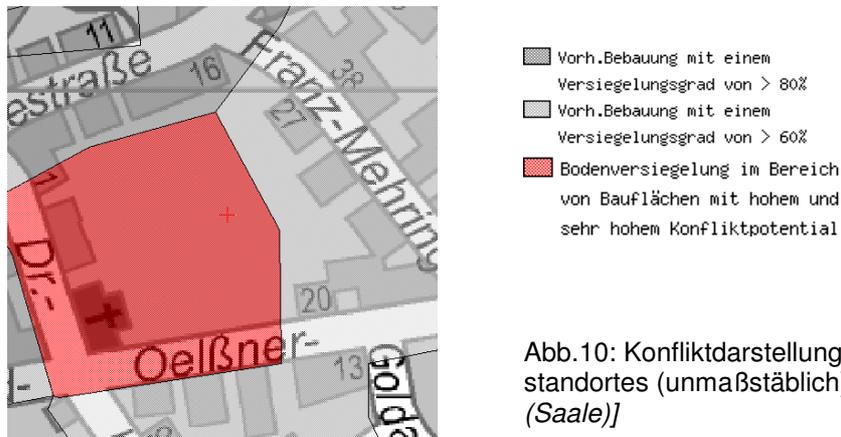


Abb.10: Konfliktdarstellung im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [*Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)*]

#### Schutzgut „Luft, Klima“:

Teilkriterien Wert des Standortes für die Kaltluftbildung (mittel);

lokalklimatische Bedeutung des Standortes (mittel);

bestehende Vorbelastungen an Immissionen (siehe auch Pkt. 11.2.1.2.7) (gering);

in der Summe: mittlere Wertigkeit

#### 11.2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 11.2.1.2.1 bis 11.2.1.2.4

Der Ist-Zustand für den Bebauungsplan ist ein Gebietszustand mit einer zu erwartenden baulichen Verdichtung. Gleichwohl werden infolge der angestrebten, sehr geringen GRZ die überwiegenden Anteile des Bebauungsplangebietes un bebaut bleiben. Diese wurden zudem aus Bereichen entwickelt, die besonders wertgebende Strukturen enthielten. Im vorliegenden Falle sind dies einzelne Gehölzstrukturen, die von einer Bebauung mit Straßen und Baukörpern frei gehalten werden. Die Ausprägung der Faunasituation einzelner Arten, welche die langjährige Brache bisher als Rückzugsraum nutzten, wird sich verschlechtern. Dieser Wertschwund wird jedoch in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich zu bezeichnen sein, da der ökologische Ausgangswert auch nur als leicht erhöht bezeichnet werden kann. In dem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es vor einer Überplanung zu Beräumungen von Baustrukturen kam, die mit Aufnahme der Planung nicht mehr vorhanden waren.

Damit ist das Wirkungsgefüge zwischen den Punkten 11.2.1.2.1 und 11.2.1.2.4 am Standort als nicht ausgeprägt zu bezeichnen. Die Zeit der Brache war zu kurz, um die Situation nachhaltig verbessern zu können. Die in dieser Zeit punktuell gelungenen Nachweise wertvollerer Arten waren wiederum zu isoliert und zahlenmäßig gering, um ihnen im Zusammenhang mit einem Wirkungsgefüge eine Schwerpunktbedeutung beimessen zu können. Langjährige Laubstreu auf den Flächen kann die Bodenqualität der dünnen Oberbodenschicht nur lokal geringfügig verbessert haben.

### 11.2.1.2.6 Landschaft

#### Bestand

##### Naturraum

Die Südhälfte des Plangebietes befindet sich im Bereich „Lößtieflehmbestimmter Ebenen und flachwelliger Platten“. Dieser großräumig in Dörlau anstehende Raumtyp wird in der Nordhälfte des Plangebietes vom Raumtyp „Tal-Hang-Gefüge der Nebentäler“ bestimmt, resultierend aus dem hier befindlichen Oberlauf des Hechtgrabens (*Umweltatlas der Stadt Halle 10/2009*).

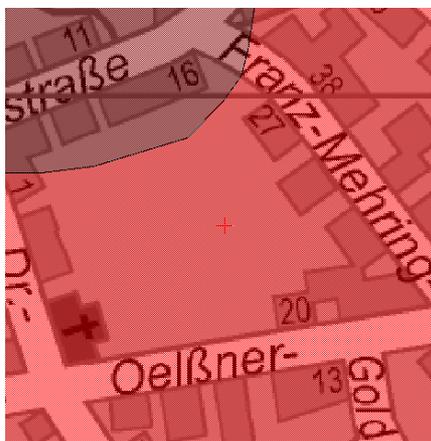


■ Lößtieflehmbestimmte Ebenen  
und flachwellige Platten

Abb.11: Physiogeographische Raumtypen und lokale Landschaften im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [*Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)*]

##### Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einem bebauten Bereich, dessen landschaftsästhetischer Wert als mittelmäßig eingestuft wird. Nordseitig beginnt eine Zone der bebauten Flächen, deren landschaftsästhetischer Wert als sehr hoch bis hoch eingeschätzt wird und damit vorwiegend die historische Dorflage von Dörlau kennzeichnet.



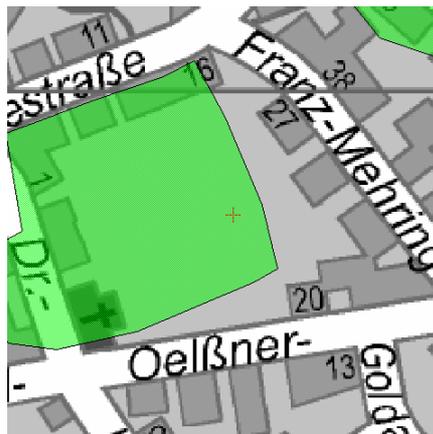
■ Landschaftsästhetischer Wert  
bebauter Flächen sehr hoch-hoch

■ Landschaftsästhetischer Wert  
bebauter Flächen mittel

Abb.12: Landschaftsbild im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [*Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)*]

##### Landschafts- und freiraumbezogene Erholungsmöglichkeiten

Bis zur Nutzungsaufgabe der Gartenanlage bestand ein erhöhter Wert des Planungsraumes für Erholungszwecke (siehe Abb. 13). Dieser reduziert sich seit seiner Nutzungsaufgabe nur noch auf die visuelle Wahrnehmung des gehölzgeprägten Raumes.



■ Gartenanlage

Abb.13: Erholung und Tourismus im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]

### **Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Der anteilig bestehende, visuelle Erholungseffekt des Planungsraumes bleibt mit dem Erhalt von Gehölzstrukturen bestehen. Der Nutzungs-Erholungseffekt wird mit der Schaffung großzügig zu dimensionierender Hausgartenflächen neu hergestellt.

### **Bewertung**

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“, eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

11.2.1.2.7 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)

### **Bestand**

#### **Menschliche Nutzungen**

Für das Schutzgut Mensch ist das Bearbeitungsgebiet heute nach Aufgabe der Gärten (Brachfallen) von untergeordneter Bedeutung.

### **Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Entsprechend der beiden nachfolgenden Abbildungen wird deutlich, dass für den Prognosehorizont 2015 für das Plangebiet in der Unterscheidung der Beurteilungspegel tags (Abb. 14) und nachts (Abb. 15), die nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte bei Allgemeinen Wohngebieten mit 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts für Verkehrslärm nicht überschritten werden.

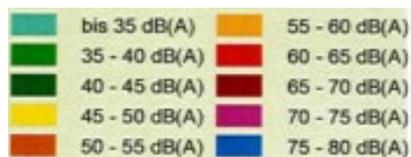
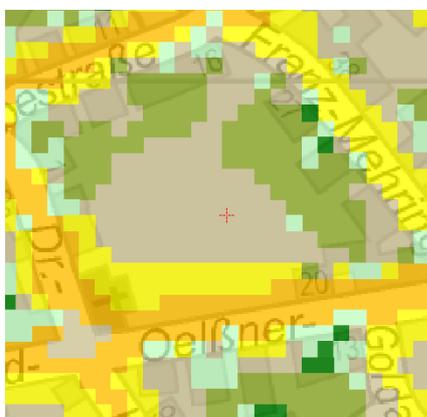


Abb.14: Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Tag im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig]

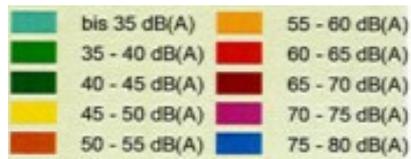
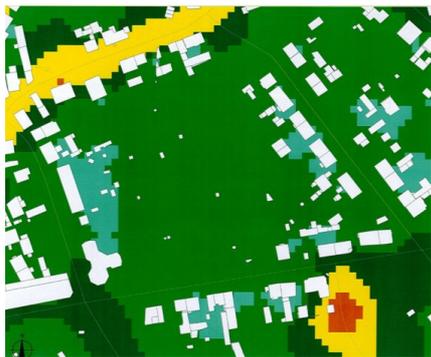


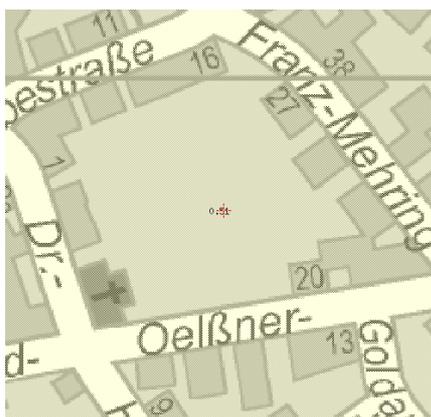
Abb.15: Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Nacht im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig]

Der durchschnittliche Staubbiederschlag im Standortbereich ist innerhalb der in der Stadt Halle gemessenen Amplitude mit der Spanne 0,25-<0,6 (von 0,1-<1,5 g/m<sup>2</sup>d) als sehr gering zu bezeichnen (Abb. 15); die im Jahresverlauf auftretenden Höchstwerte gehen über einen unteren Mittelwert (Spanne 0,7-<0,9 von 0,1-<1,5 g/m<sup>2</sup>d) nicht hinaus (Abb. 16 + 17).



0.25 IW1 < I <= 0.60 IW1

Abb.16: I1-Kenngröße Staubbiederschlag (Jahresmittel) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]



0.70 IW2 < I <= 0.90 IW2  
 Immissionswert IW2: 0,65 g/(m<sup>2</sup>d)  
 I: Immissionskenngröße

Abb.17: I2-Kenngröße Staubbiederschlag (Monatsmittel-Höchstwerte) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]

Über die Belastung mit Feinstaub PM10 (der lungengängige Staubpartikelanteil mit einem Durchmesser kleiner 10 Mikrometer) liegen explizit keine Angaben zum Standort vor. Die nachfolgende Abbildung zeigt die tendenzielle Situation im Planungsraum und belegt eine unterdurchschnittliche Belastung.

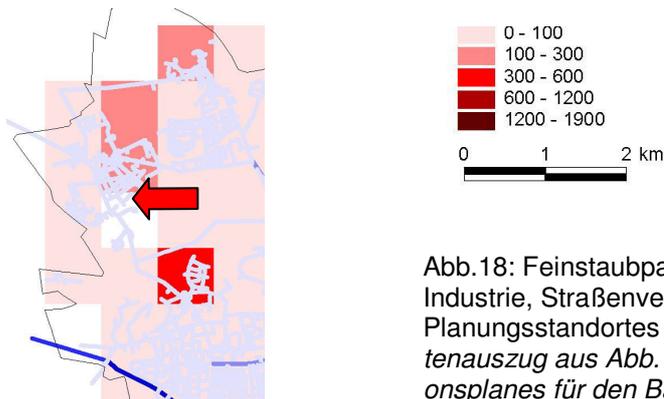


Abb.18: Feinstaubpartikelbelastung durch die Emittenten Industrie, Straßenverkehr und Hausbrand im Bereich des Planungsstandortes (Pfeil) in kg/a (unmaßstäblich) [Kartenauszug aus Abb. 5.1.5.1 des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Halle 2005]

Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

### **Bewertung**

#### ***Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit***

Auf Grund der gegenwärtig bestehenden Brachesituation des Standortes hat die Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit keine Relevanz.

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet für das Schutzgut „Mensch“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“, eine geringe Wertigkeit zu bescheinigen.

#### 11.2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt. Hinweise auf weitere Kultur- und Schutzgüter gibt es nicht.

### **Bewertung**

#### Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“:

Teilkriterien archäologische Bedeutung des Standortes (gering)

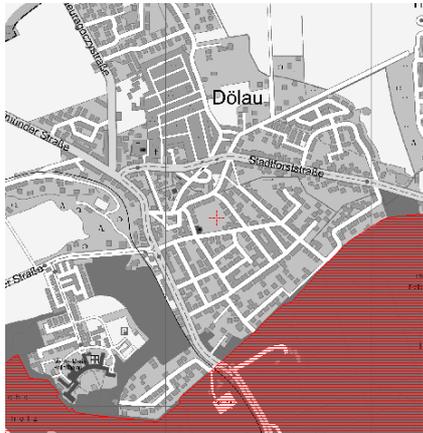
Bedeutung des Standortes durch bestehende Gebäudestrukturen (keine)

in der Summe: geringe Wertigkeit.

#### 11.2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das Artenspektrum von Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt sind aufgrund der anthropogenen Überprägung eingeschränkt. Der partiell höhere Gehölzanteil wirkt sich durch seine optische Wahrnehmung förderlich auf das menschliche Wohlbefinden aus. Der damit bestehende erhöhte Biomasseanteil wirkt sich förderlich auf das Mikroklima aus (höhere Luftfeuchte, Abbau von Temperaturspitzen), was sich wiederum förderlich auf die Gesundheit des Menschen auswirkt.

#### 11.2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogel- schutzgebiete)



Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Nächstgelegene Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Dölauer Heide ca. 550 m südöstlich des Plangebietes (Abb. 19).

Abb.19: Lage des FFH-Gebietes Dölauer Heide (rot schraffiert) zum Planungsstandort (in Bildmitte) (unmaßstäblich) [Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]

#### 11.2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Im Bereich des B-Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. –objekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. §§ 30-36 NatSchG LSA. Das zum B-Plan-Gebiet nächstgelegene Gebiet ist das 550m südöstlich befindliche Landschaftsschutzgebiet „Dölauer Heide“.

Als besonders geschützte Biotope gem. § 37 NatSchG LSA im Plangebiet sind Hecken- und Feldgehölze einzuordnen, welche im Rahmen des Umweltberichtes erfasst worden sind (siehe Anhang 2 Umweltbericht).

Schutzgebiete bzw. –objekte nach anderen Rechtsgrundlagen sind nicht vorhanden.

#### 11.2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

In der Gesamtbetrachtung ist die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter

„Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ als gering;

„Tiere und Pflanzen“, „Biologische Vielfalt“ und „Biotopqualität/ Vernetzung“ als gering bis mittel;

„Boden“, „Luft/ Klima“ sowie „Landschaft/ Erholung“ als mittel und

„Wasser“ als hoch einzustufen.

#### 11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

##### 11.2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft (ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter)

##### 11.2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Zielkonzept

Aufgrund der starken anthropogenen Prägung des Standortes ist eine weitere bauliche Nutzung mit den Umweltzielen vereinbar. Diese Umweltziele bestehen darin, gegebene Schutzgutbedingungen zu erhalten (insbesondere keine Schädigung des Grundwassers, Zulassen der Retention und Grundwasserneubildung durch Minimieren der Versiegelung mittels maßvoller Bebauungsdichte und der Sicherung erhaltenswerter Lebensräume für Pflanzen und Tiere). Ziel bei jeder Nachfolgenutzung ist der Erhalt wertgebender Biotopstrukturen.

#### 11.2.2.1.2 Vorhabenbezogenes Zielkonzept

Umgesetzt werden soll eine Einfamilienhausbebauung als Einzelhäuser mit großzügig zugeschnittenen Wohngrundstücken bei vergleichsweise geringem Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen. Ziel ist es, den bisher prägenden Gartencharakter ansatzweise am Standort zu erhalten, aber auch den bisherigen standortklimatischen Wert des Gebietes weitestgehend zu sichern. Die Baufeldzuschnitte wurden unter Berücksichtigung der besonders wertgebenden Einzelgehölze im Gebiet vorgenommen. Die maßvolle Baudichte bei gleichzeitiger Berücksichtigung der meisten wertgebender Einzelstrukturen wirkt sich insgesamt förderlich auf die meisten Schutzgüter aus [Retention (Grundwasserneubildung), Verdunstungskühle (Lokalklima), Pflanzen und Tiere u.a.]. Straßenbegleitend werden darüber hinaus Einzelbäume und flächige Gehölzpflanzungen lagekonkret planungsrechtlich festgesetzt, weil dort bislang nicht erhaltensfähige Gehölzstrukturen städtebaulich raumprägend waren.

#### 11.2.2.1.3 Weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Planungsgebietes

Bedingt durch die isolierte Lage des Plangebietes hat das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld (weder wesentlich schwächend, noch fördernd).

#### 11.2.2.2 Konfliktanalyse

##### 11.2.2.2.1 Planungs-Prognose

### **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft - Städtebauliche Eingriffsregelung**

#### ***Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen mit der Überplanung besonders geschützter Biotope erheblich nachteilige Umweltauswirkungen, die flächenhaft im Gebiet nicht erhalten werden können.

Anhaltspunkte für potentielle Höhlenbäume, die Lebensräume von nach FFH-RL besonders geschützter Käfer sein können, gab es im Bebauungsplan-Gebiet nicht.

Der mit der Bebauung verbundene Nutzungsdruck und die damit einhergehende, steigende Pflegeintensität führen zu weiteren Störungen der Tier- und Pflanzenwelt. Einschränkungen entstehen insbesondere für Vögel und Kleinsäuger. Außerdem gehen Teile von Offenlandbiotopen und ruderalen Krautfluren mit dem daran gebundenen Tierartenspektrum verloren.

#### ***Boden***

Durch den Eingriff kommt es zu einer Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen.

Durch den Eingriff im Bebauungsplan kommt es zu einer Neuversiegelung bereits anthropogen veränderter Böden. Unbelastete Böden werden nicht in Anspruch genommen.

#### ***Wasser***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Versickerung und Grundwasserneubildung aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nur eingeschränkt möglich.

#### ***Luft, Klima***

Ein Kaltluftentstehungsgebiet wird in der derzeit bestehenden mittleren Qualität seiner lufthygienischen Ausgleichsfunktion deutlich eingeschränkt.

### Landschaft

Der Bebauungsplan vollzieht eine städtebauliche Neuordnung, wodurch sich die teilweise desolate Orts- und Landschaftsbildsituation der bisherigen Brache verbessern wird. Dieses wird sich wiederum positiv auf den Charakter der Ortslage auswirken. Es werden keine Konflikte für das Schutzgut Landschaft/ Erholungsnutzung gesehen.

### Mensch

Durch die zulässige Wohnbebauung kann es im Bezug auf die Verkehrsbelastung und die damit verbundene Lärmemission in der Alfred-Oelßner-Straße zu Konflikten kommen.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da keine wertgebenden Kulturgüter oder sonstige Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, entfallen mögliche Konflikte hinsichtlich dieser Schutzgüter.

#### 11.2.2.2 Status-quo-Prognose (Null-Variante)

Mit dem Fortschreiten der Sukzession würde sich der Krautzoneanteil zu Gunsten einer Erhöhung des Gehölzspektrums weiter verschieben und mit ihm das Artenspektrum der daran gebundenen Tiere und Pflanzen. Die Erhöhung des Gehölzanteiles würde zu einer gleichzeitigen Zunahme nicht standortheimischer Arten (und der damit verbundenen Verfälschung des heimischen Florenspektrums, wie Sachalin-Staudenknöterich u.a.) führen. Die gegenwärtige Brachesituation stellt eine Beeinträchtigung für das Ortsbild und die Wohn- und Erholungsnutzung im Umfeld dar. Zudem wird die Fläche zunehmend zur Entsorgung von Abfällen benutzt.

#### 11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 11.2.3.1. Maßnahmenkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Biotopwertbilanz in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung auf der Grundlage des „Biotopwertmodells Sachsen-Anhalt“:

Tabelle 1: E+A-Bilanz Gemarkung Dölau, Flur 2 Flurstück 154/3

BESTAND FLURSTÜCK 154/3:		499 m <sup>2</sup> Gesamt			
Code	Biototyp (fettgedruckter Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotopwert	Planwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
AK.	<b>Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland</b> (ohne darin befindl. erhalt. wertige Einzelbäume)* <sup>2</sup>	6	6	398	2.388
HEX	<b>Sonstiger Einzelbaum</b> (Bestandserhalt)	12	5	51	612
<b>SUMME:</b>				449	3.000

PLANUNG FLURSTÜCK 154/3 (im Bestand unveränd. bleibende Strukturen werden in der Planungstabelle wie in der Bestands-tabelle bewertet und linksbündig dargestellt, Planungsstrukturen dagegen rechtsbündig; der relevante Biotopwert ist fettgedruckt):					
BID	Bebaute Flä. GRZ 0,25 ohne Überschreit.; Ges.-grundst.-fl. (m <sup>2</sup> ):				
	449	0	0	112	0
AK.	<b>Obst- u. Gemüsegart., Ziergart., Grabeland</b> (nicht überb. Grundstücksfl.; hier: Diff.-anteil zu BID im Grundstück)	6	6	337	2.021
<b>SUMME:</b>				449	2.021

FAZIT:	
Biotopwert Bestand:	3.000
Biotopwert Planung:	2.021
Bilanz:	-980

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwert "Bestand" und Biotopwert "Planung" ergibt sich ein Biotopwertdefizit in Höhe von  
 Der Eingriff in Natur und Landschaft im Flurstück in o.g. Höhe ist extern auszugleichen.

-980 Punkten.

Tabelle 2: E+A-Bilanz Gemarkung Dölau, Flur 2 Flurstück 154/1

BESTAND FLURSTÜCK 154/1:		1.466 m <sup>2</sup> Gesamt			
Code	Biototyp (fettgedruckter Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotopwert	Planwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
URA	<b>Ruderaflur, gebildet von ausdauernden Arten</b>	14	0	612	8.568
HYB	<b>Gebüsch stickstoffr., ruderal. Standorte (überw. heim. Art.)</b>	15	11	37	555
HSE	<b>Streuobstbestand, brach gefallen<sup>sz</sup></b>	18	0	761	13.689
HGA	<b>Feldgehölz aus überw. heim. Arten m. erhaltensw. Einzelbaumanteilen i. Wert d. Flächenstruktur</b> (hier: besond. gesch. Biotop §37 NatSchG LSA, Biototyp Hecken und Feldgehölze)	22	15	56	1.232
<b>SUMME:</b>				1.466	24.044

PLANUNG FLURSTÜCK 154/1 (im Bestand unveränd. bleibende Strukturen werden in der Planungstabelle wie in der Bestands-tabelle bewertet und linksbündig dargestellt, Planungsstrukturen dagegen rechtsbündig; der relevante Biotopwert ist fettgedruckt):

BID	<b>Bebaute Flä. GRZ 0,25 ohne Überschreit.;</b> Ges.-grundst.-fl. (m <sup>2</sup> ):	1.466	0	0	367	0
AK.	<b>Obst- u. Gemüsegart., Ziergart., Grabeland</b> (nicht überb. Grundstücksfl.; hier: Diff.-anteil zu BID im Grundstück)		6	6	1.100	6.597
<b>SUMME:</b>					1.466	6.597

**FAZIT:**

Biotopwert Bestand:	24.044
Biotopwert Planung:	6.597
Bilanz:	-17.447

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwert "Bestand" und Biotopwert "Planung" ergibt sich ein Biotopwertdefizit in Höhe von  
 Der Eingriff in Natur und Landschaft im Flurstück in o.g. Höhe ist extern auszugleichen.

-17.447 Punkten.

Tabelle 3: E+A-Bilanz Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 308

Code	Biotoptyp (fettgedruckter Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotopwert	Planwert	Fläche (m²)	Biotopwert
<b>BESTAND FLURSTÜCK 308:</b>					<b>12.153 m² Gesamt</b>
UDC	Staudenknöterich-Dominanzbestand	2	0	60	120
UDE	Goldrutendominanzbestand	5	0	2.316	11.581
UDY	Sonstiger Dominanzbestand (art.-arm + gehö.-frei)	5	0	797	3.986
VWA	Unbefestigter Weg (Rampe)	6	6	27	162
AK.	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (ohne darin befindl. erhalt.-werte Einzelbäume)	6	6	42	252
UDB	Landreitgras-Dominanzbestand	10	0	263	2.633
HHC	Hecke mit überw. Standortfremden Gehölzen	10	6	283	2.831
HEX	Sonstiger Einzelbaum (Bestandserhalt)	12	5	17	204
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	0	12	168
RHX	Halbtrockenrasenbrache (hier: aus Festuca ovina bestehend, keine Ansprache als Besond.geschütz.Biotop)	15	0	331	4.958
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überw. heim. Arten), hier m. erhaltensw. Einzelbaumanteilen i. Wert d. Flächenstruktur (hier Anpass. punkt. Differenzen z. Ges.-umring)* <sup>2</sup>	15	11	4.694	70.410
XQC	Mischbestand Laubholz überw. heimische Baumarten m. erhaltensw. Einzelbaumanteilen i. Wert d. Flächenstruktur	17	10	551	9.364
HSE	Streuoobstbestand, brach gefallen	18	0	293	5.278
HEA	Solitärbaum auf Wiesen	20	13	32	640
HYA	Gebüsch frischer Standorte (überw. heim. Arten)	20	16	63	1.258
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten m. erhaltensw. Einzelbaumanteilen i. Wert d. Flächenstruktur	20	16	532	10.634
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überw. heim. Arten	20	13	682	13.644
HGA	Feldgehölz aus überw. heim. Arten m. erhaltensw. Einzelbaumanteilen i. Wert d. Flächenstruktur (hier: besond. gesch. Biotop §37 NatSchG LSA, Biotoptyp Hecken und Feldgehölze)	22	15	876	19.272
HEB	Alter Einzelbaum, landschaftsprägend	23	0	282	6.484
<b>SUMME:</b>				12.153	163.877

PLANUNG FLURSTÜCK 308 (im Bestand unveränd. bleibende Strukturen werden in der Planungstabelle wie in der Bestands-tabelle bewertet und linksbündig dargestellt, Planungsstrukturen dagegen rechtsbündig; der relevante Biotopwert ist fettgedruckt):

VSC	Straße, versiegelt	0	0	1.756	0
BID	Bebaute Flä. GRZ 0,3 mit max. zuläss. Überschreit.; Ges.-grundst.-fläche (m²):	620	0	279	0
BID	Bebaute Flä. GRZ 0,25 ohne Überschreit.; Ges.-grundst.-fl. (m²):	5.987	0	1.497	0
BID	Bebaute Flä. GRZ 0,2 ohne Überschreit.; Ges.-grundst.-fl. (m²):	3.790	0	758	0
AK.	Obst- u. Gemüsegart., Ziergart., Grabeland (nicht überb. Grundstücksfl.; hier: Diff.-anteil zur Summe der o.g. BID im Grundstück) abzüglich privat zu duldenen Pflanzmaßnahme P1 (HHB)abzüglich 2 darin zu erhalt. Einzelbäume (HEB)	6	6	7.405	44.432
HHB	Strauch-Baumhecke aus überw. heim. Arten; hier: Pflanzmaßnahme P1 (durch Bauträger im Vorgriff zu realisierende Pflanzung auf Privatfläche)	20	16	267	4.272
HEB	Alter Einzelbaum, landschaftsprägend (Best.-erhalt*)	23	0	191	4.393
<b>SUMME:</b>				12.153	53.097

**FAZIT:**

Biotopwert Bestand:	163.877
Biotopwert Planung:	53.097
Bilanz:	-110.781

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwert "Bestand" und Biotopwert "Planung" ergibt sich ein Biotopwertdefizit in Höhe von -110.781 Punkten.  
 Der Eingriff in Natur und Landschaft im Flurstück in o.g. Höhe ist extern auszugleichen.

**Zusammenfassung:**

Das Bilanzgesamtergebnis "Bestand" beträgt unter Berücks. der Tab. 1 bis 3 zusammen genommen: 190.921 Punkte.  
 Das Bilanzgesamtergebnis "Planung" beträgt unter Berücks. der Tab. 1 bis 3 zusammen genommen: 61.715 Punkte.  
**Das Bilanzgesamtergebnis beträgt damit zusammen genommen: -129.207 Punkte.**

**Fußnoten-Erläuterung zu Tab. 1-3:**

\*<sup>1</sup>) Der Bestandserhalt umfasst die beiden raumprägenden Bäume Bergahorn (Baum-Nr. 5 des Anhanges zum Umweltbericht) und Walnuss (Baum-Nr. 15 des Anhanges zum Umweltbericht). Zu Grunde zu legen ist dieser in der Fläche des überspannten Kronenraumes vollständig dem Grundstück zuzurechnen, in dem sich der Wuchsstandort befindet. Ragt dieser in den Straßenbereich oder in ein Nachbargrundstück hinein, so erfolgt eine Verrechnung dieses Anteiles mit dem sonstigen, nicht überbaubaren Anteil des Grundstückes, in dem sich der Wuchsstandort dieses Baumes befindet.

\*<sup>2</sup>) In diesem Biotoptyp erfolgte die Berücksichtigung einer geringfügigen Rundungsdifferenz zum Gesamtumring dieses Teilbereiches.

\*<sup>3</sup>) Im Flurstück 308 heben sich die Auswirkungen des Wegfalles eines Fußweges zu Gunsten nicht überbaubarer Grundstücksflächen und die um 2 m breitere Ausbildung, des Straßenraumes, im Anschluss an die Alfred-Oelßner-Straße nahezu auf (der Streifen soll begrünt werden) und werden daher bilanzseitig vernachlässigt. Die Randbereiche der Fahrbahnen werden nicht wie ursprünglich vorgesehen mit Schotterrasen ausgebildet sondern mit Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster befestigt werden. Aus Sicht der Bilanzierung entstehen dadurch keine wesentlichen Änderungen, so dass dies bilanzseitig vernachlässigt werden kann.

**Fazit:**

Die Bilanz zeigt in der Gegenüberstellung des Biotopwertes „Bestand“ mit dem Biotopwert „Planung“, dass die internen Maßnahmen nicht ausreichen, um den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Zuge des B-Planes Nr. 140.2 entstehen, herzustellen. Es verbleibt ein Gesamtdefizit in Höhe von 129.207 Biotopwertpunkten. Somit bedarf es ergänzender, externer Maßnahmen zur Kompensation.

Dieses erfordert pro Flurstück getrennte Kompensationsfestlegungen. Hierin enthalten sind die vollständig überplanten Anteile der nach §37 NatSchG LSA hier befindlichen, besonders geschützten Hecken, die strukturgleich zu ersetzen sind.

Die externen Maßnahmen werden wie folgt umgesetzt:

Per Zuordnungsfestsetzung erfolgt die anteilige Anrechnung an einen Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen.

Die Ökokonto-Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Wörmlitz, Flur 6 auf den Flurstücken 54, 56 und 57 im Bereich der Erich-Kästner-Straße. Eigentümerin ist die Stadt Halle (Saale). Das Ökokonto umfasst eine vollständige Entsiegelung auf insgesamt 2,5ha und eine daran anschließende Aufforstung als Eichen-Hainbuchenwald. Zur Kompensation des o.g. Defizits genügt eine Anrechnung an die Gesamtmaßnahme um den 100%igen Anteil der Entsiegelung und um eine 20%ige Anrechnung an den Aufforstungsanteil.

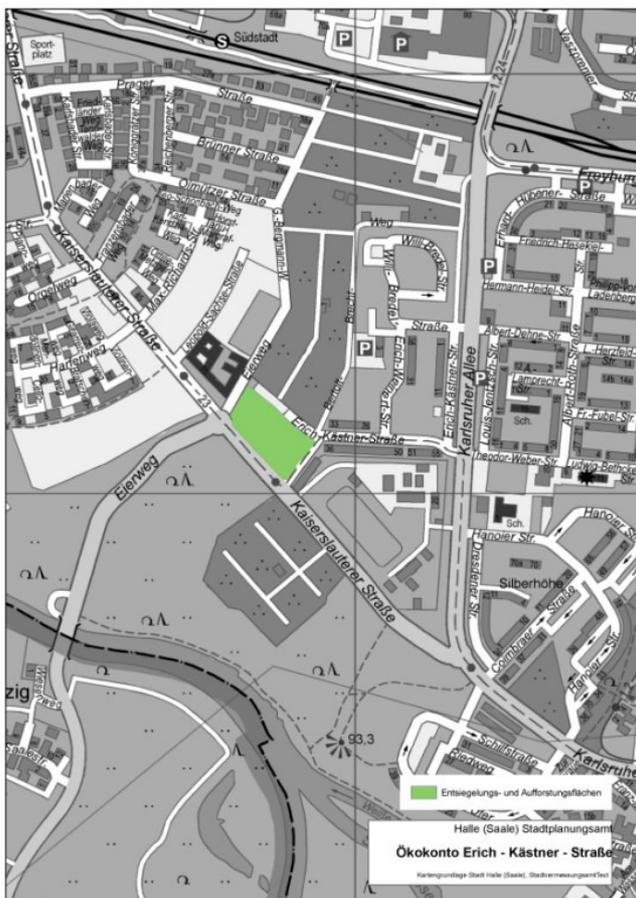


Abb.20: Lage der Ökokontofläche, in welcher der vorliegende Bebauungsplan anteilig seine externe Kompensation vornimmt [Stadt Halle Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Freiraumplanung (2010)]

**Zusammenfassende Einschätzung:**

Nachhaltige, erheblich negative Umweltauswirkungen sind für die im Plangebiet befindlichen, besonders geschützten Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA zu erwarten. Darüber hinaus entstehen keine erheblich nachteiligen Eingriffe in die Schutzgüter. Durch den Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die zusätzlich entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen bzw. extern ersetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen Maßnahmen um, die insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Mensch mindern. Landschaftsbildseitig werden punktuell Situationsverbesserungen herbeigeführt.

Die einzelnen grünordnerischen Festsetzungen werden außerhalb des Umweltberichtes im Teil „Grünordnung“ des Bebauungsplanes begründet.

#### 11.2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe aus den im B-Plan ausgewiesenen Nutzungen (KFZ) sind nicht in maßgeblichem Umfang zu erwarten. Durch das Abrücken der Bebauung von der Alfred-Oelßner-Straße und die am Rand der Straße festgesetzte Heckenpflanzung sind keinen schädlichen Einwirkungen durch Lärm- oder Staubbelastung auf die zukünftigen Bewohnen des Plangebietes zu erwarten.

#### 11.2.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Alternativen zur vorgesehenen Bebauung liegen im weiteren Belassen einer Brachfläche oder darin, die Fläche wieder einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Die Brachebelastung entfällt aus den im Pkt. 2.2.2.1 und Pkt. 2.3.1.2, jeweils zum „Landschaftsbild“ genannten Gründen. Gegen das Wiederzuführen einer gärtnerischen Nutzung spricht, dass der Nutzungsdruck als Bauerwartungsland inzwischen deutlich über dem einer Wiederaufnahme der gärtnerischen Nutzung liegt.

Somit ist festzustellen, dass reelle Alternativen zur vorliegenden Planung nicht aufgezeigt werden können. Dölau gehört zu den privilegierten Wohnlagen innerhalb der Stadt. Hinsichtlich der Wohnnutzung besteht für den Stadtteil Dölau ein erhöhter Bedarf. Das Plangebiet liegt inmitten eines Bereiches mit funktionierender und sehr gut ausgestatteter, technischer Infrastruktur. Der Anteil an Grünflächen ist durch die reiche Ausstattung an Gärten im Ortsteil und durch die nahe Dölauer Heide bereits jetzt sehr hoch. Gegenüber einer Neuerschließung erweist sich die Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Gebietes als wenig problematisch.

### 11.3 Zusätzliche Angaben

- 11.3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten
- 11.3.1.1 Methodik

Dem Umweltbericht liegt der aktuelle Datenstand zu Grunde. Dieser umfasst die Berücksichtigung einer aktuellen Vermessung (Topographie und Liegenschaften) und der aktuellen Fachdaten zu relevanten Schutzgütern (HALGis u.a. Quellen). Zudem wurde eine Bewertung des Vegetationsbestandes im Geltungsbereich nach entsprechender örtlicher Begehung durchgeführt.

Für das Verfahren erfolgte eine frühzeitige Festlegung des Untersuchungsrahmens unter Behördenbeteiligung (**Scoping**). Dabei werden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (weitere Angaben zum Scoping siehe Pkt. 1.2 des Umweltberichtes, Teil „Betrachtungstiefe und Untersuchungsraum“).

### 11.3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Zuge der Bearbeitung ergaben sich keine nennenswerten Schwierigkeiten.

### 11.3.1.3 Quellen des Umweltberichtes

- "Klimatopkarte in Mikroklimatopdarstellung Halle/Saale mit Umland" und "Ventilationsplan" (M. 1 : 25.000). Auswertung der Thermalscanner-Befliegung v. 5./6.8.1991. Koordination und Hrsg.: Magistrat der Stadt Halle, Dezernat 2 (Umwelt- und Naturschutz), Grünflächenamt
- „Bewertungskarte Klima/ Luft“ Halle Saale mit Umland/ Steinicke&Streifeneder 11/1998.
- Arten- und Biotopschutzprogramm Sachsen-Anhalt für die Stadt Halle (Saale). Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 4/1998
- Landschaftsrahmenplan Halle (Saale) 1997/98
- Landschaftsplan Halle (Saale) 1993
- Leitbild Landschaftsplan (1994)
- Zielkonzept Landschaftsplan (1994)
- Flächennutzungsplan Halle (Saale)
- Luftreinhalteplan Halle 2005
- Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle/ Saale 2000
- Sichtbeobachtung Kleinspecht (*Dendrocopos minor*) durch H. Hirtz (UNB) am 28.10.09
- Umweltatlas der Stadt Halle/ 2009 ([www.halle.de](http://www.halle.de)) (HAL-Gis)
- G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH/ 01.09.2005
- G.E.O.S. Halle/S., Niederlassung der G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH, 1995
- Bodenfunktionsbewertung orientiert an Grenzius (1987), Lahmeyer (2000), Gerstenberg/Smettan (2001/2005) in [www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/e\\_text/k111.doc](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/e_text/k111.doc)
- Bodenkarte Halle und Umgebung 1:50.000
- Hydrogeologische Karte der DDR, Karte der Grundwassergefährdung M 1:50.000 Blatt „Eisleben/ Halle/Saale 1984
- Kartenauszug aus Abb. 5.1.5.1 des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Halle 2005
- ÖPNV-Streckenplan der HAVAG/ 2009
- Baumschutzsatzung der Stadt Halle vom 25.07.1998
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vom August 2002
- RAS-LG 4
- Städtisches Ökokonto. Stadt Halle Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Freiraumplanung (2009)
- Örtliche Erfassungen Därr LA im September 2009
- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 140.2/ Stadtplanungsamt Halle (Saale) 10.03.2009
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (2004)
- e-Mail Tobias Stenzel v. Ornithologischen Verein Halle an Därr LA am 29.10.09
- Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig.

### 11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

#### 11.3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt im Auftrag der Stadt Halle (Saale) über die SALEG mbH. Die Absicherung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes.

#### 11.3.2.2 Monitoringkonzept

Die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft bildet einen wichtigen Kernbestandteil des Monitoring. Der Monitoringzeitraum umfasst einen Zyklus von 5 Jahren. Spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn soll die Kontrolle einsetzen, mindestens jedoch, sobald 50% des Baugebietes besiedelt ist.

Die Monitoringkontrolle im Rahmen des Umweltberichtes umfasst nach vorliegendem Bebauungsplan die Einhaltung der grünordnerisch relevanten Festsetzungen hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung (Volumen im Verhältnis zur ableitungsrelevanten befestigten Fläche), hinsichtlich des Zustandes der Baum-Strauchhecke (Lageentsprechung, Vollständigkeit, Einhaltung der Pflanzqualität und Anwacherfolg) und hinsichtlich der extern durchgeführten Kompensationsmaßnahmen (Lageentsprechung, Vollständigkeit und Anwacherfolg).

Alle Behörden und Ämter sind darüber hinaus verpflichtet, der Gemeinde (in dem Falle dem Stadtplanungsamt) gegenüber Meldung zu machen, sollten diesbezüglich Änderungen oder Abweichungen festgestellt werden.

Das Stadtplanungsamt bleibt als planende Stelle (bzw. in der Funktion der Wahrnehmung seiner Planungshoheit) für das Monitoring verantwortlich. Das Amt sammelt alle von anderen Behörden, Ämtern und Bürgern hierzu eingehenden oder vorliegenden Informationen und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen, welches auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Hiermit wird sichergestellt, dass möglicherweise auftretende Probleme erkannt werden können, dass aber auch sich daraus ergebende, notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden können, mit dem Ziel, erheblich nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

### 11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 140.2 kommt es nicht zu erheblich negativen Veränderungen innerhalb der relevanten Schutzgüter dieses B-Planes. Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe werden schutzgutbezogen (wegfallende Gehölzfestsetzungen durch neu festzusetzende Gehölzpflanzungen) ausgeglichen. Eingriffe werden darüber hinaus durch eine anteilige Beteiligung an einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen, die im Rahmen eines Ökokontos im Bereich Erich-Kästner-Straße von der Stadt vorgehalten wird.

Der Ausgleich erfolgt nicht eins zu eins. Vielmehr entsteht durch die im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch ein Überschuss (ca. 11.800 BWP), so dass geringe Abweichungen bei der Umsetzung des Planes nicht ins Gewicht fallen.

## 12. Quellenverzeichnis.

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 140.2 vom 27.5.2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)
- Landesentwicklungsprogramm
- Regionales Entwicklungsprogramm
- Untersuchung zur Regenwasserableitung im B-Plangebiet 140.2 – ITIS GmbH vom Dezember 2007
- Schreiben HWA zum Leitungsbestand und den Anschlußbedingungen vom 17.8. 2009/23.2.2010
- Schreiben der EVH vom 23.2.2010
- Koordinierter Leitungstrassenplan – SALEG mbH – Arbeitstand Mai 2010

Quellen des Umweltberichtes siehe Pkt. 11.3.1.3

## 13. Abbildungsverzeichnis

Abb. B 1	Bebauungsvorschlag	9
Abb. B 2	Regelquerschnitt	15
Abb. B 3	Belegungsquerschnitt	15

### Abbildungen im Umweltbericht

Abb. 1:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) für den Planungsstandort (unmaßstäblich) [ <i>www.halle.de</i> ].	23
Abb. 2:	Karte der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes 1855 (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ] ...	25
Abb. 3:	Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ für den Planungsstandort (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	25
Abb. 4:	Lage der Halleschen Marktplatzverwerfung am Planungsstandort (rote Linie am linken unteren Bildrand)	27

Abb. 5:	Oberflächennaher Untergrund im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich). <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i>	.28
Abb. 6:	GW-Flurabstand im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ..	29
Abb. 7:	Verbreitung der hydrogeologischen Einheit Festgestein im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	29
Abb.8:	Gesteinsart des GW Leiters im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]..	29
Abb.9:	Tal-Grundwasserleiter und Unterer pleistozäner Grundwasserleiter im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	30
Abb. 10:	Konfliktdarstellung im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	31
Abb. 11:	Physiogeographische Raumtypen und lokale Landschaften im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	32
Abb. 12:	Landschaftsbild im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ..	32
Abb.13:	Erholung und Tourismus im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	33
Abb.14:	Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Tag im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig</i> )]	33
Abb.15:	Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Nacht im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig</i> )]	34
Abb. 16:	I1-Kenngröße Staubbiederschlag (Jahresmittel) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	.34
Abb. 17:	I2-Kenngröße Staubbiederschlag (Monatsmittel-Höchstwerte) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	34
Abb. 18:	Feinstaubpartikelbelastung durch die Emittenten Industrie, Straßenverkehr Und Hausbrand im Bereich des Planungsstandortes (Pfeil) (unmaßstäblich) [ <i>Kartenauszug aus Abb. 5.1.5.1 des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Halle 2005</i> ].....	35
Abb. 19:	Lage des FFH-Gebietes Dörlauer Heide (rot schraffiert) zum Planungsstandort (in Bildmitte) (unmaßstäblich) [ <i>Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)</i> ]	36
Abb.20:	Lage der Ökokontofläche, in welcher der vorliegende Bebauungsplan anteilig Eine externe Kompensation vornimmt [ <i>Stadt Halle Stadtplanungsamt, Abt.Stadtentwicklung und Freiraumplanung (2009)</i> ].....	41
Tabelle 1:	E+A-Bilanz Flurstück 154/3 .....	38
Tabelle 2:	E+A-Bilanz Flurstück 154/1 .....	39
Tabelle 3:	E+A-Bilanz Flurstück 308 .....	40

