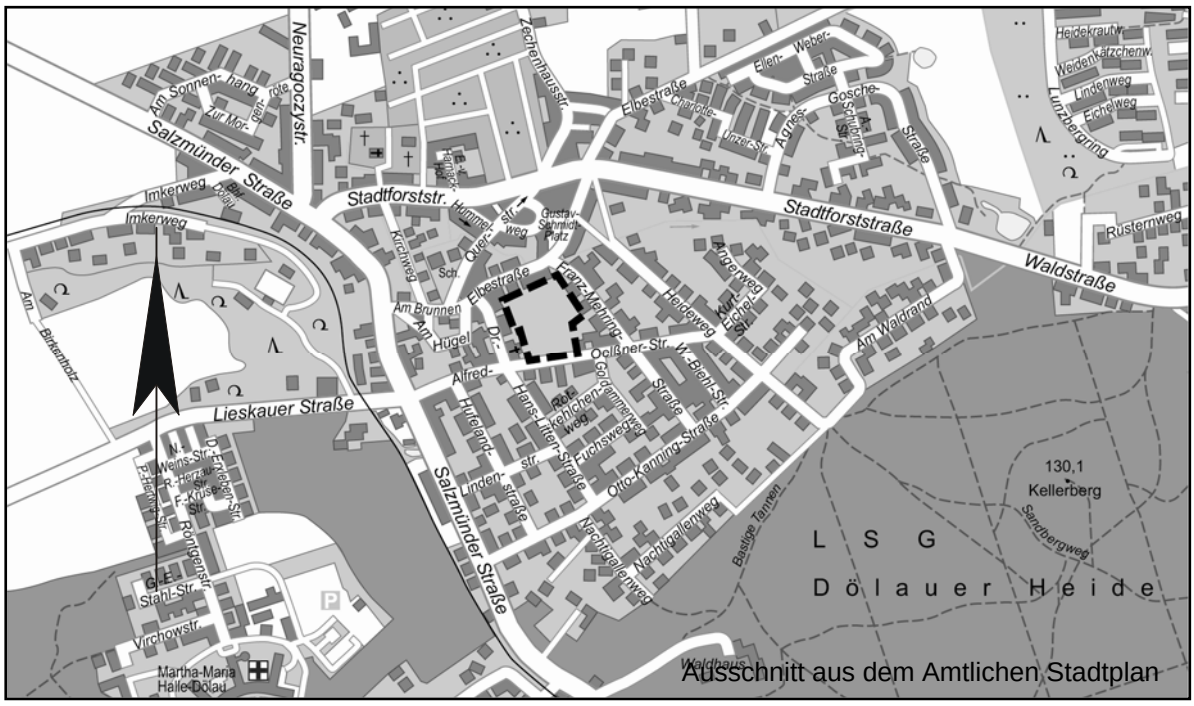


STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 140.2

„Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“

Begründung

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

Aktualitätsstand
der Planung: 16. Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	**Erfordernis der Planaufstellung**	5
2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	5
3.	**Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**	5
3.1.	**Übergeordnete Planungen**	5
3.1.1.	Landes- und Regionalplanung	5
3.1.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.1.3.	Sonstige Übergeordnete Planungen	6
3.2.	**Sonstige Planungen**	6
3.3.	**Planungsrechtliche Situation**	6
3.4.	**Planverfahren**	6
4.	**Bestandsaufnahme**	7
4.1.	**Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse**	7
4.2.	**Baubestand (aktuelle Nutzung)**	7
4.3.	**Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten**	7
4.4.	**Verkehrliche Erschließung**	8
4.5.	**Stadttechnische Erschließung**	8
5.	**Planungskonzept**	8
5.1.	**Städtebauliches Zielkonzept**	8
5.2.	**Grünordnerisches Zielkonzept**	8
5.3.	**Verkehrskonzept**	8
5.4.	**Planungsalternativen**	9
6.	**Begründung der wesentlichen Festsetzungen**	10
6.1.	**Art, Maß und Umfang der Nutzungen**	10
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.3.	Bauweise	12
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.2.	**Grünordnung**	13
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
6.3.	**Verkehrserschließung**	15
6.3.1	Straßen	15
6.3.2.	Fußwege/Radwege	17
6.3.3.	Ruhender Verkehr	17
6.4.	**Immissionsschutz**	17
6.4.1.	Lärm	17
6.4.2.	Luft	17
6.5.	**Örtliche Bauvorschriften**	18
6.6.	**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**	18
6.6.1.	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	18
6.6.2.	Fundmunition	18
6.6.3.	Denkmalschutz	18
7.	**Stadttechnische Erschließung**	18
7.1.	**Wasserversorgung**	18
7.1.1.	Trinkwasser	18
7.1.2.	Löschwasser	18
7.2.	**Entwässerung**	18
7.2.1.	Schmutzwasser	18
7.2.2.	Regenwasser	19
7.3.	**Energieversorgung**	19
7.3.1.	Elektroenergie	19
7.3.2.	Gasversorgung	19

7.4.	**Fernmeldeversorgung**	19
7.5.	**Abfallentsorgung**	20
8.	**Flächenbilanz**	20
9.	**Planverwirklichung**	20
9.1.	**Maßnahmen zur Bodenordnung**	20
9.2.	**Kostenschätzung / Kostentragung**	20
10.	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	20
10.1.	**Natur und Landschaft**	20
10.2.	**Städtebauliche Entwicklung**	21
10.3.	**Ortsbild**	21
10.4.	**Verkehr**	21
10.5.	**Belange der Bevölkerung**	21
10.6.	**Wirtschaft**	21
10.7.	**Städtischer Haushalt**	21
11.	**Umweltbericht**	22
11.1	**Einleitung**	22
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	22
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	22
11.2	**Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**	24
11.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	24
11.2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	24
11.2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
11.2.1.2.1	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	25
11.2.1.2.2	Boden	29
11.2.1.2.3	Wasser	31
11.2.1.2.4	Luft, Klima	33
11.2.1.2.5	Wirkungsgefüge zwischen 11.2.1.2.1 bis 11.2.1.2.4	34
11.2.1.2.6	Landschaft	34
11.2.1.2.7	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)	36
11.2.1.2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	38
11.2.1.2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	38
11.2.1.2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete)	38
11.2.1.2.11	Weitere Schutzgebiete	38
11.2.1.2.12	Zusammenfassende Bewertung	39
11.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	39
11.2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft (ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter)	39
11.2.2.1.1	Vorhabenunabhängiges Zielkonzept	39
11.2.2.1.3	Weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Planungsgebietes	39
11.2.2.2	Konfliktanalyse	39
11.2.2.2.1	Planungs-Prognose	39
11.2.2.2.2	Status-quo-Prognose (Null-Variante)	40
11.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
11.2.3.1.	Maßnahmenkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	41
11.2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	44
11.2.4	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	44

11.3 Zusätzliche Angaben 44
11.3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 44
11.3.1.1 Methodik 44
11.3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 45
11.3.1.3 Quellen des Umweltberichtes 45
11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 45
11.3.2.1 Absicherung der Maßnahmen 45
11.3.2.2 Monitoringkonzept 45
11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 46
12. Quellenverzeichnis. 46
13. Abbildungsverzeichnis 46

Verzeichnis der Anlagen (Anhänge zum Umweltbericht):

Anlage 1: Pflanzlisten
Anlage 2: Wertgebende Strukturen
Anlage 3: Biotypen und Biotopbewertung
Anlage 4 Gehölztabelle Bestand

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 Bauflächen 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 m² 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 überwiegender 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 Ortkerns 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 Reglungsbedarf besteht. Sie sind über die Alfred-Oelßner-Straße erschlossen.
Vom 8.3.2010 bis 9.4.2010 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Planes. Der Beschluss zum Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 23.6.2010 gefasst. Die Offenlage des Planentwurfs mit Begründung einschließlich des Umweltberichtes hat vom 12.7.2010 bis 13.8.2010 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise gegeben. Hinweise auf die Einhaltung von Gesetzlichkeiten oder entsprechende Genehmigungspflichten sowie Angaben und Informationen zu Leitungsbeständen und technischer Anforderungen sind bereits in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

Sie haben darüber hinaus keine Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Innerhalb des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Über die Stellungnahme wurde am 15.12.2010 der Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die im Einzelnen vorgebrachten Argumente werden in den jeweils betroffenen Kapiteln bewertet und erläutert. Weitere Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Das Plangebiet umfasst 3 Flurstücke in der Flur 2, Gemarkung Dölau. Das mit 12.120 m² 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 öffentlichen 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

Das Plangebiet 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 verschieden 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 zwischen 442 m² und 1070 m².

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, ist das keine sinnvolle Alternative. Die Folge wäre ein Ausweichen in bisher unbebaute Außenbereiche, was weitaus negativere Auswirkungen auf Natur und Landschaft hätte, als bei Bebauung der innerörtlichen Brachfläche an der Alfred-Oelßner-Straße. Der dort vorhandene ruderale Grünbestand ist isoliert und steht nicht in Verbindung mit anderen Grünflächen.
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.

Weitere Planungsalternativen wurden im Rahmen der Offenlage von der Öffentlichkeit vorgebracht und durch die Stadt geprüft. Ein Vorschlag war nur eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Alfred-Oelßner-Straße. Bei dieser Variante der Bebauung wären ungünstige Nordgrundstücke entstanden. Weiterhin wären aufgrund der Höhenlage des Plangebietes großflächige Aufschüttungen der Bauplätze erforderlich gewesen, um den Zugang und die Zufahrt zu gewährleisten. Der Schutz vor Straßenverkehrslärm der Alfred-Oelßner-Straße wäre nicht gewährleistet gewesen.

Ein anderer Vorschlag war die Nutzung des Bereiches als Grünfläche/Park in Verbindung mit Spielplätzen, Jugendtreffs und Erholungseinrichtungen.
Da der Bedarf an öffentlichen Grünflächen sowie Spielplätzen und Jugendtreffs in der Ortslage Dölau gedeckt ist, scheidet diese Planungsalternative aus. In unmittelbarer Nachbarschaft (am Gustav-Schmidt-Platz) befindet sich ein Spielplatz mit vielfältigem Angebot. Mit der Dölauer Heide hat der Ortsteil Dölau darüber hinaus ein großes Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe. Die Neuerrichtung von Jugendtreffs in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einfamilienhausbebauung führt regelmäßig zu Konflikten mit Grundstücksbesitzern wegen vermeintlicher oder tatsächlicher Belästigung.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist aus der Vorzugslösung entwickelt, da diese mit dem Straßenring einen geschlossen 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 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebebieten 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 Planungskon-

zept 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 Gundflächenzahl 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 m² können damit 183 m² Fläche überbaut (versiegelt) werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 824 m² in diesen TG wären es bereits 206 m². 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 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 ab.*

* Quelle - Umweltbericht

Im TG 4 sind innerhalb des Straßenringes und innerhalb des großen Baufeldes lediglich 4 mindestens 910 m² 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 m² in diesem TG können damit 186 m² überbaute Fläche realisiert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den Teilgebieten 1, 2 und 4 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 m² 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 B-Plan richtet sich nach § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 20. 12. 2005, veröffentlicht GVBl 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 festsetzt 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 Alfred-Oelßner-Straße her angeböscht 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 Ortteiles Dölau 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 haben 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 Wörmlitz, Flur 6, auf den Flurstücken 54, 56, 57 zugeordnet. Die bezeichneten Flurstücke Gemarkung Wörmlitz, Flur 6, Flurstücke 54, 56, 57 sind auf einer Fläche von insgesamt 2,5 ha versiegelter Fläche zu entsiegeln und zusätzlich auf einer Fläche von 0,5 ha mit einem standortheimischen Eichen-Hainbuchenwald aufzuforsten.
Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zu

12,45 %	*den Verkehrsflächen auf dem Städtischen Flurstück (Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 308)*
73,3%	*den Wohnbauflächen auf dem städtischen Grundstück (Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 308)*
0,75 %	*den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück (Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 154/3)*
13,5 %	*den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück (Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 154/1) zugeordnet.*

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 m² werden in diesem Flächenanteil der 0,5 ha Aufforstungsfläche zugewiesen, welche dem Bebauungsplan Nr. 140.2 am Standort der externen Kompensation zugeordnet werden.

In der während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs abgegebenen Stellungnahme der Öffentlichkeit wird gefordert, dass die Ersatzpflanzungen in Dölau erfolgen sollen.

Die Ausgleichsbilanz im Umweltbericht hat ergeben, dass nur ein Teil des Verlustes an wertgebenden Strukturen im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Dem internen Ausgleich dient die Anpflanzung der Baumreihe mit flankierender Hecke entlang der Alfred-Oelßner-Straße sowie die Festsetzung einer geringen Bebauungsdichte.
Im Vorfeld wurden Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geprüft, die sich im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben befinden. Solche Flächen sollten in städtischen Besitz und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss dauerhaft abgesichert sein. Flächen, die diesen Prämissen genügen, konnten in der Gemarkung Dölau nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher wurden dem Eingriff städtische Flächen und Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wörmlitz zugeordnet. Gemäß Bundesbaugesetz und Bundesnaturschutzgesetz ist bei extern durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriffsgrundstück und Ausgleichsfläche nicht erforderlich. Insofern ist die Wahl eines gegenüber dem Eingriffsort weiter entfernt gelegenen Kompensationsortes rechtlich zulässig.

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 0,02m³/m² 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 Oberflächenwasser 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 anfallenden Oberflächenwassers, da dass 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) und ausschließlich randlich Rosa arvensis (Kriechende Rose) in einer mittleren Pflanzdichte von 1 Stk./m² 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 m² steht die anteilige Wiederherstellung einer naturnahen, 3 m breiten Baum-Strauchhecke im Plangebiet im Flächenumfang von ca. 270 m² 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 Straßenraum untergebracht werden müssen. Sobald sich der Erschließungsring verzweigt, weist der Verkehrsraum noch eine Breite von 5,50 m auf.

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen realisiert. Während der bevorzugt zu befahrende Bereich einen engfugig verlegten Betonpflasterbelag erhält, wird der Seitenbereich in einer Breite von 1,20 m im gleichen Material, jedoch mit einem höheren Fugenanteil hergestellt um die Menge an abfließendem Niederschlagswasser zu verringern. Dieser Bereich dient als Ausweichfläche für den Begegnungsfall, möglicher Bereich für Parkplätze im öffentlichen Raum und als Standort für die Straßenbeleuchtung.

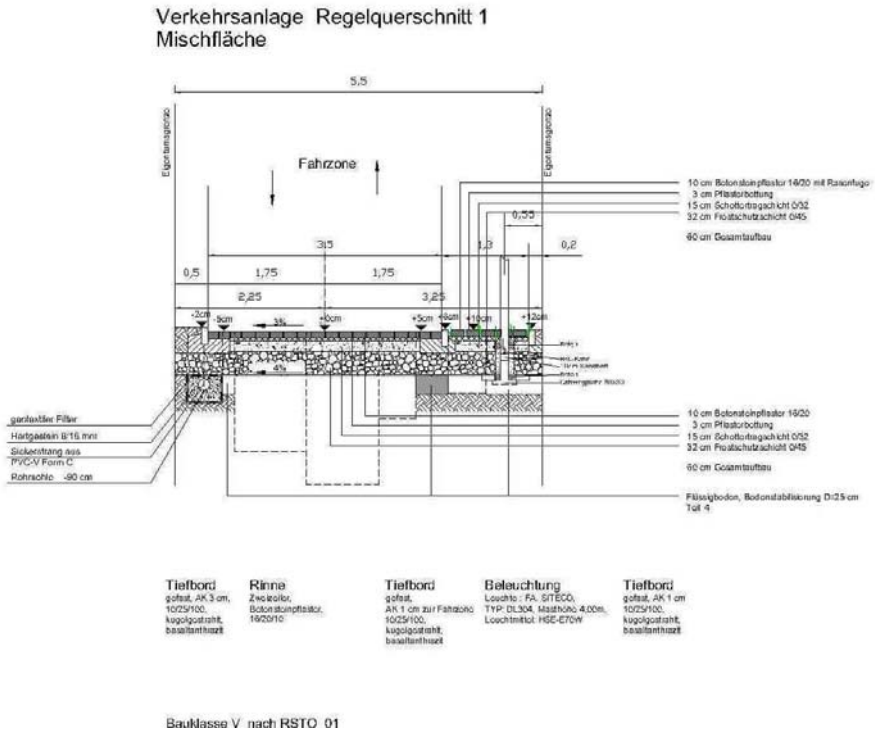


Abb. B 2
Regelquerschnitt - Straßenring

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

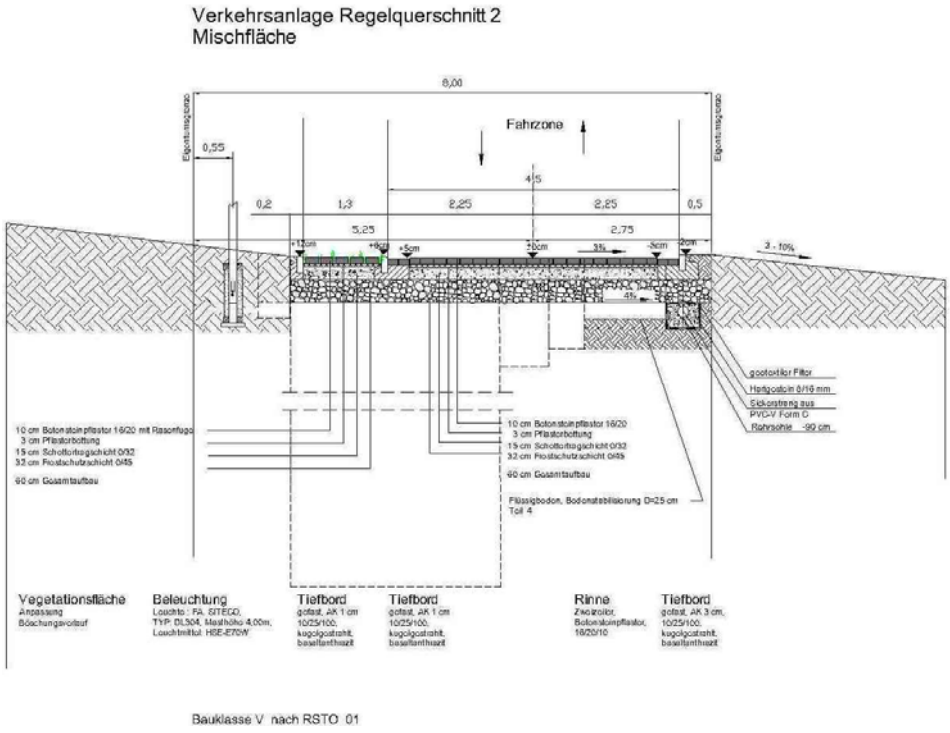


Abb. B 3
Regelquerschnitt – Anbindung Alfred-Oelßner-Straße

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 1,5 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.
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 darstellt.

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 mindestens 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 gegenwärtige 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 Löschwasserversorung) andere Dimensionierungen erforderlich werden, so ist dies in der weitern Erschließungsplanung anzupassen.

7.1.2. Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 beträgt für Allgemeine Wohngebiete mit weniger als 3 Vollgeschossen der Löschwasserbedarf 48m³/h (13,3l/s). Gemäß Zuarbeit der HWS v. 28.7.2009 steht am Hydranten an der Alfred-Oelßner-Straße mit 96m³/h eine ausreichend Löschwassermenge zur Verfügung. Standorte für Hydranten innerhalb des Plangebietes werden auf die dort vorgesehene Trinkwasserleitung DN 100 aufgesetzt.

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 ist am Beginn des Erschließungsstraßenringes im TG 2 ausgewiesen 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. Entsprechend der vorliegenden 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. 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 Einleitmenge sind alle Möglichkeiten der Minderung des Oberflächenwasseranfalls auf den öffentlichen und privaten Grundstücken zu nutzen.
Die Möglichkeit der Ableitung über Freispiegelleitungen 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 (siehe dazu auch Pkt. 6.2.1).

Durch die Rückhaltung wird es nicht zu einer Verschlechterung im vorgelagerten Regenwassernetz kommen, wie im Rahmen der Offenlage von der Öffentlichkeit befürchtet wurde.

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 m²
- Straßenverkehrsfläche	1.776 m²
- Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpstation	24 m²

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 Dölau, 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 Dölau Flur 2 können für die Herstellung der Erschließung zu entsprechenden Erschließungsbeiträgen herangezogen werden.

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 Ortsteil 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 getroffen 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 vorhanden Gehölzstrukturen, die auch durch einen großen Anteil Sämlingsaufwuchs auf der steilen Böschung gekennzeichnet sind, entsprechen nicht dem gepflegten vorstädtischen Charakter des Ortsteils 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 nicht relevant lauter wird, 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. 1,4 ha) 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 Bebauungsvariabilität 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 Dölauer 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 Dölauer Heide und dem nördlichen Offenland, insbesondere der Porphyrkuppenlandschaft für den Biotopverbund hin. Unter anderem führt er dazu aus: „Die Ortslage Dölau gehört durch ihre besondere Lage im strukturreichen Gebiet zwischen Dölauer 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, Verkehrstrassen 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].*

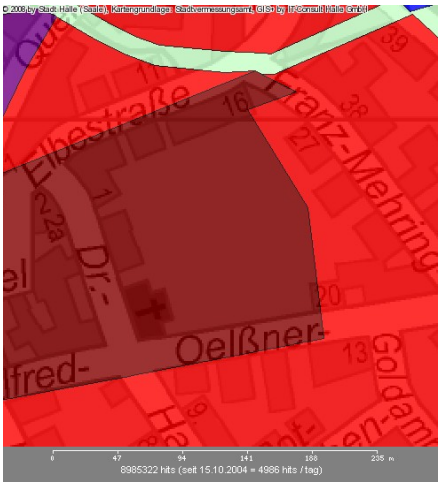


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) für den Planungsstandort (unmaßstäblich) *[www.halle.de]*

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 von 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 km²-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 Kartierraster 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 (Dendrocopus 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 unbebauten 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.

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)*.

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 Hertvorhebung der Biotope und im Anhang 3 des Umweltberichtes durch Nennung des Biotoptypes. Die Biotope umfassen zusammen genommen eine Fläche von 869 m².

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.

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Entwurf weist auf das Vorhandensein weiterer Vogelarten und Fledermäuse im Plangebiet hin und vermutet, dass dies bei den Untersuchungen nicht ausreichend berücksichtigt worden ist.

Die Betrachtungsbasis der Bestandsbewertung von Flora und Fauna ist der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt des Scopings (19.10.2009), d.h. bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Untersuchungstiefe des Umweltberichtes durch die Fachämter zusammen mit dem beauftragten Landschaftsplaner. Im Ergebnis des Scopings wurde aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage innerhalb von bebauten Grundstücken von einer gesonderten Brutvogelkartierung abgesehen und es als ausreichend erachtet, eine Stellungnahme des ornithologischen Vereins zum Vogelvorkommen im Untersuchungsraum einzuholen. Der Ornithologische Verein der Stadt Halle versicherte daraufhin, dass im Gebiet keine empfindlichen Brutvogelarten vorkommen, die gegen eine Bebauung sprechen. Zum Zeitpunkt der detaillierten Kartierung von Gehölzbestand und Biotopstrukturen am 17.09.2009 kommt der Umweltbericht zu keiner höheren, als der getroffenen Werteinschätzung. Die Einzelnennung des "Kleinspechts" erfolgte aufgrund der o.g. Stellungnahme im Umweltbericht beispielhaft als Zufallsbeobachtung, sie stellt damit keine vollständige avifaunistische Kartierung dar. Zudem handelt es sich beim beobachteten Kleinspecht um eine Beobachtung außerhalb der Brutzeit (Nahrungsflug). Bruthöhlen an Bäumen des Plangebietes wurden keine festgestellt.
Auf Grund der Kenntnis der Standortsituation, der Lebensraumbedingungen und der o.g. ornithologischen Stellungnahme können gefährdete bzw. Rote-Liste-Arten aus den in der Stellungnahme aufgezählten Vogelarten als Brutvögel am Standort ausgeschlossen werden. Die Beobachtungen können somit maximal auf Nahrungsflüge (im Einzelfall nur als Ausnahmegast) reduziert werden. Weitere Brutvogelvorkommen sind, wie auch in den angrenzenden Gärten, möglich. Dies gilt auch für die beobachteten Fledermäuse.
Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird das Planungsgebiet zukünftig nur locker bebaut und - dem Gebietscharakter folgend – durch großflächige Gartenflächen geprägt sein. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser offenen Siedlungsstruktur, die dem Umfeld der Alfred-Oelßner-Straße entspricht, die bislang am Standort gesehenen Vogelarten sowie Fledermäuse, die im Kontext zum Umfeld und zur nahe gelegenen Dölauer Heide stehen, auch zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 140.2 als Revier für die Nahrungssuche vorkommen können.

Außerdem werden in der Stellungnahme die Tiefe der Untersuchung und die getroffene Bewertung des Baumbestandes in Zweifel gezogen.

Die Kartierung des Gehölzbestandes erfolgte am 17.09.2009. 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. Die Kartierung als Bestandteil des Umweltberichtes wurde durch ein fachlich geeignetes Landschaftsplanungsbüro erarbeitet und durch die Fachbehörden betreut. Dabei wurden sowohl die vorhanden Gehölzarten, als auch deren Zustand nach Alter und Schädigungen detailliert erfasst und bewertet. Es liegen keinerlei begründete Hinweise vor, dass die Erfassung nicht sachgemäß erfolgt ist.

Für die Einschätzung eines gefährdeten Biotoptyps "Streuobstwiese"' werden Kriterien zugrunde gelegt. So muss eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese mit mindestens 20 hochstämmigen Obstbäumen bestanden sein und eine Mehrfachnutzung (Mähwiese bzw. Weide) der Flächen aufweisen. Diese Kriterien werden beim Obstgehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 140.2 nicht erfüllt.
Dem Umweltbericht ging eine flächendeckende Kartierung und Einschätzung des Gehölzbestandes und der Biotoptypen voraus. Die Bewertung der Gehölze erfolgte dabei auf Grundlage von Kriterien, wie Gesundheitszustand, Alter, Wuchs, u. a. Entsprechend dieser Einschätzung wurden die Baufelder so konzipiert, dass sich die unbedingt zu erhaltenden Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Die Gehölze, die sich innerhalb von Baufeldern bzw. im Bereich der Planstraße befinden, und die daher im Bestand nicht gehalten werden können, wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht berücksichtigt. Für diese werden im Rahmen der Erschließung durch die Stadt Halle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Außerhalb der festgesetzten Baufelder unterliegen alle anderen Bäume - ausgenommen sind Obstgehölze - der Baumschutzsatzung der Stadt Halle. Sollten sie von den zukünftigen Bewohnern gefällt werden, so muss hierfür ein Fällantrag beim Umweltamt gestellt und ebenfalls ein Ausgleich erbracht werden.
Im Zuge der Kartierung wurde auch der Baumbestand unmittelbar an der Alfred-Oelßner-Straße untersucht. Dabei wurden bei einem Teil des Baumbestandes erhebliche Schäden festgestellt. Durch die Bautätigkeit und die erforderliche Böschungssicherung ist absehbar, dass auch die gesunden Bäume stark beeinträchtigt und aus diesem Grund dauerhaft nicht gehalten werden können. Daher ist eine Neupflanzung von Straßenbäumen entlang der Alfred-Oelßner-Straße vorgesehen. Hierdurch ergibt sich ein einheitliches Straßenbild. Die Straßenbäume werden in ausreichendem Abstand gepflanzt, so dass sich diese (im Gegensatz zu dem jetzt sehr engen Sämlingsbestand) ihrem Habitus entsprechend gut entwickeln können.

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 Krautflorenaspekt 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.*

In der während der Offenlage des Entwurfs abgegebenen Stellungnahme werden Auswirkungen auf Natur und Umwelt wie die massive Beseitigung von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern gesehen. Diese befürchteten Auswirkungen liegen nicht vor.
Nachdem die gärtnerische Nutzung der Fläche bereits vor 2005 aufgegeben wurde, hat sich auf der relativ abgegrenzten Fläche in erheblichem Maß Wildwuchs, wie z.B. Holunder, Ahornsämlinge, Brombeeren und anderes Buschwerk, Knöterich, Goldrute u.ä., verbreitet. Außerdem begannen illegale Ablagerungen; Pachteinnahmen konnte die Stadt nicht mehr erzielen. Da die Fläche, wie bereits weiter oben erläutert, nach der im Flächennutzungsplan aufgestellten Zielstellung der Stadt nicht als Grün- oder Ruderalfläche, sondern als Bauland entwickelt werden sollte, war die Beräumung auch in Vorbereitung auf die Planung erforderlich und wurde 2008/2009 durchgeführt. Im Vorfeld dieser Beräumung erfolgte eine Begehung durch die Untere Naturschutzbehörde, die das Vorhaben insgesamt auch begleitet hat, bei der eine erste Bewertung des Gehölzbestandes vorgenommen wurde. Erhaltenswerte Einzelbäume und Sträucher wurden nicht vernichtet.

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 Porphyrkomplexes auf, die an die Halle-Hettstetter Gebirgsbrücke anschließen. Der Hallesche Porphyrkomplex 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 Porphyr 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 Porphyr, 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 Porphyr relativ oberflächennah an. Er ist dabei von Porphyrzersatz (in tiefgründiger kaolinischer Verwitterung) gekennzeichnet. Angegeben wird dabei für den Planungsraum die Schichtfolge 0,2 m Kulturboden, 1,3 m Geschiebenmergel (braun), 8 m Porphyrzersatz 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 verändertem (durchmischtem) Kulturboden gekennzeichnet.

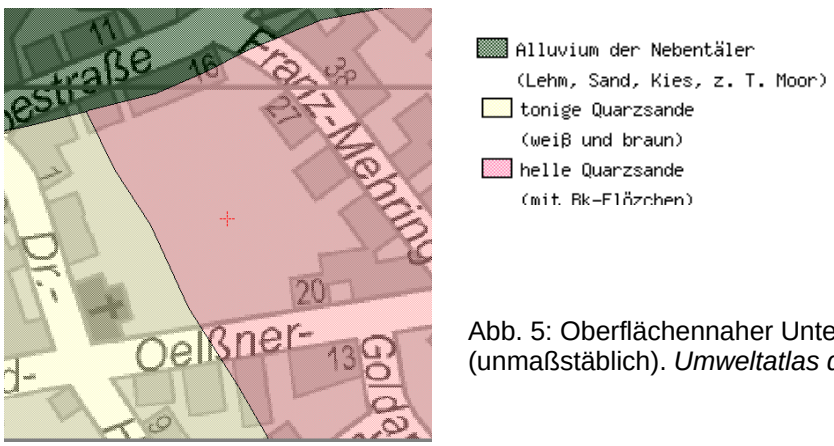


Abb. 5: Oberflächennaher Untergrund am Planungsstandort (unmaßstäblich). *Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)*

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/Smettan (2001/2005) in 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 1 m unter Gelände, wobei dieser von Nord (0,5 m) bis Süd (bis 3 m) ansteigt (Abb. 6). Die Fließrichtung ist Südost.
Der Porphyrzersatz 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.

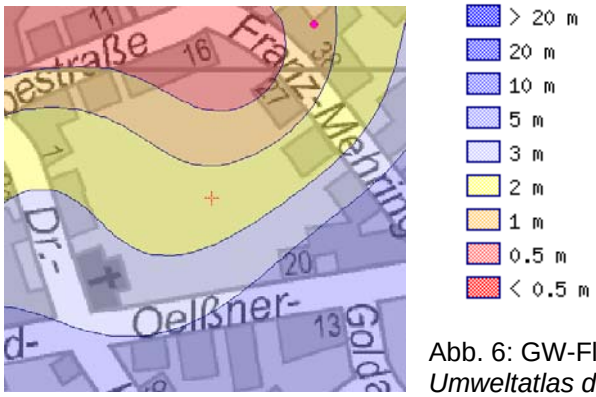


Abb. 6: GW-Flurabstand am Planungsstandort (unmaßstäblich)
Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)

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.

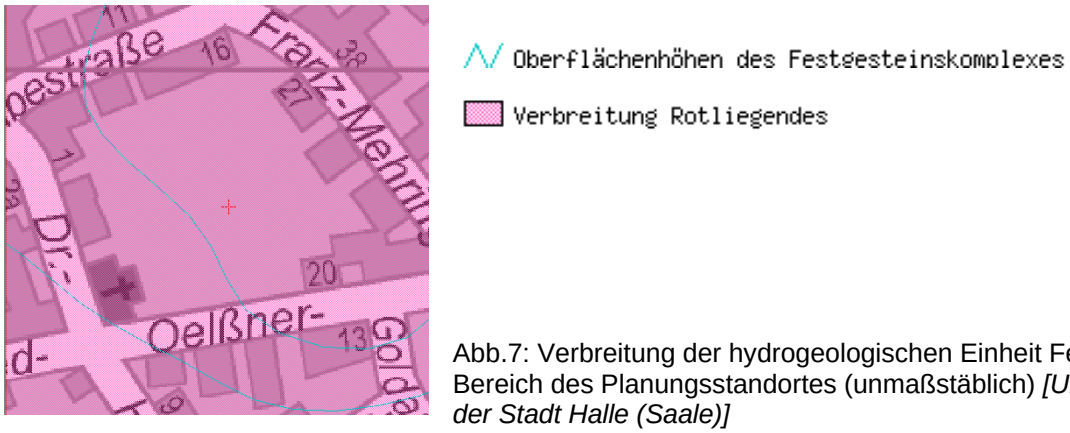


Abb.7: Verbreitung der hydrogeologischen Einheit Festgestein im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]*

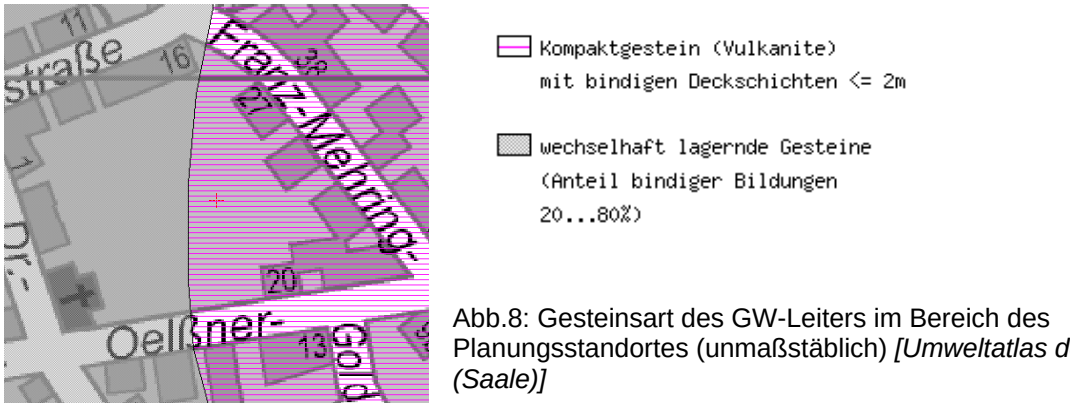


Abb.8: Gesteinsart des GW-Leiters im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]*

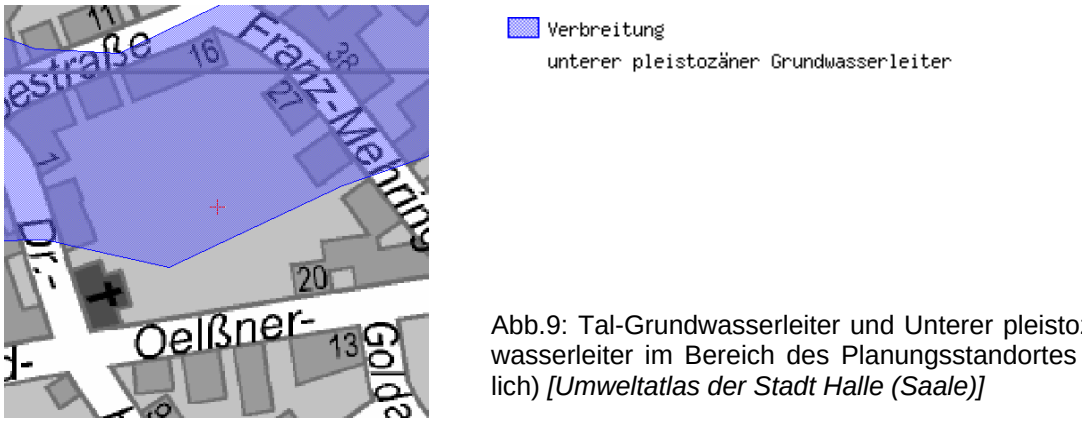


Abb.9: Tal-Grundwasserleiter und Unterer pleistozäner Grundwasserleiter im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]*

Vergröbert 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 Staunässegefahr 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).*

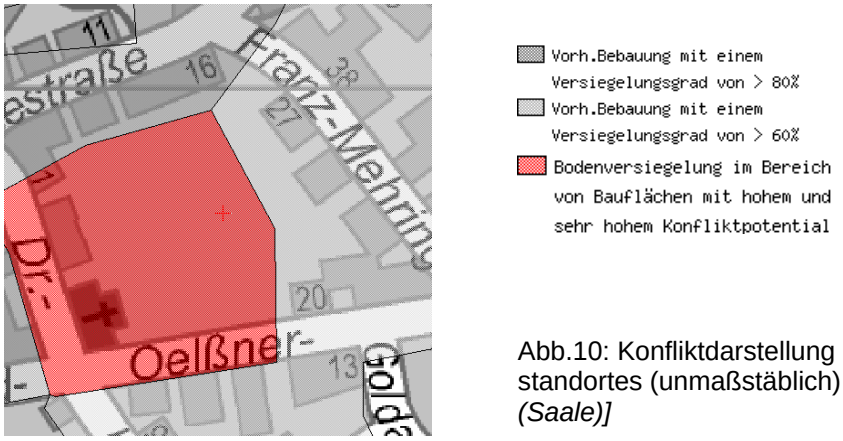


Abb.10: Konfliktdarstellung im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]*

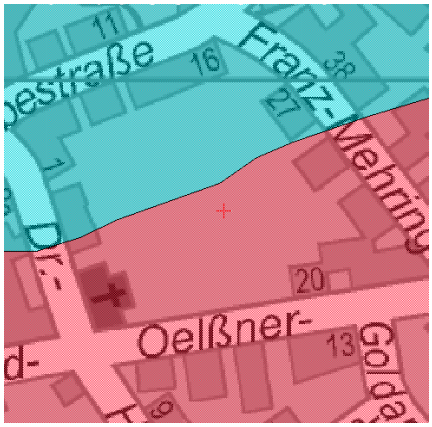
Schutzgut „Luft, Klima“:
Teilkriterien Wert des Standortes für die Kaltluftbildung (mittel);
lokalklimatische Bedeutung des Standortes (mittel);
bestehende Vorbelastungen an Immissionen (siehe auch Pkt. 11.2.1.2.7) (gering):
in der Summe: ***mittlere Wertigkeit***

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 unbebaut bleiben. Diese wurden zudem aus Bereichen entwickelt, die besonders wertgebende Strukturen enthielten. Im vorliegenden Falle sind dieses 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 Dölau 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 Dölau kennzeichnet.

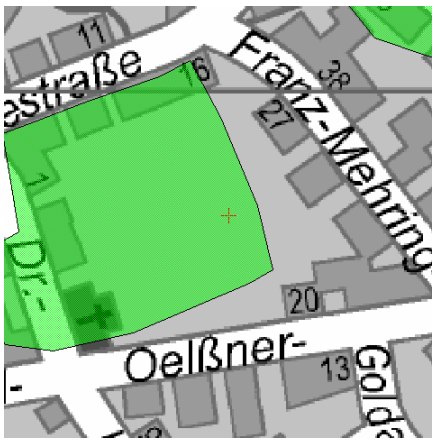
Landschaftsästhetischer Wert
bebauter Flächen sehr hoch-hoch

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.

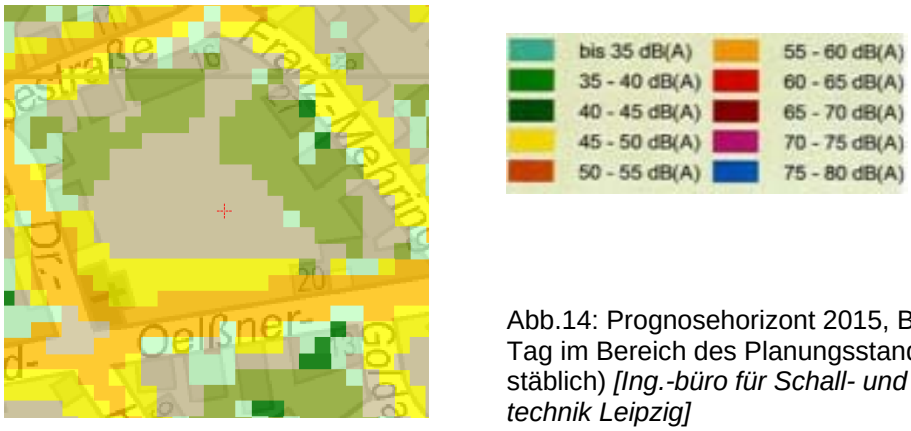


Abb.14: Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Tag im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig]*

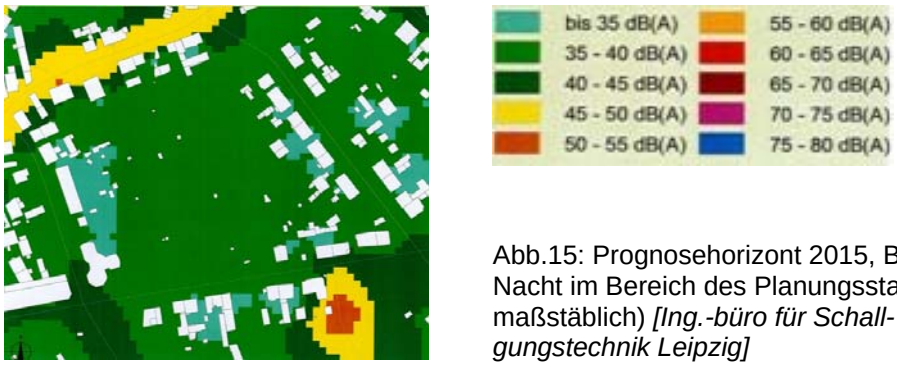


Abb.15: Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Nacht im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig]*

Der durchschnittliche Staubniederschlag im Standortbereich ist innerhalb der in der Stadt Halle gemessenen Amplitude mit der Spanne 0,25-<0,6 (von 0,1-<1,5 g/m²d) 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/m²d) nicht hinaus (Abb. 16 + 17).

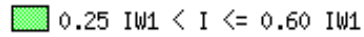
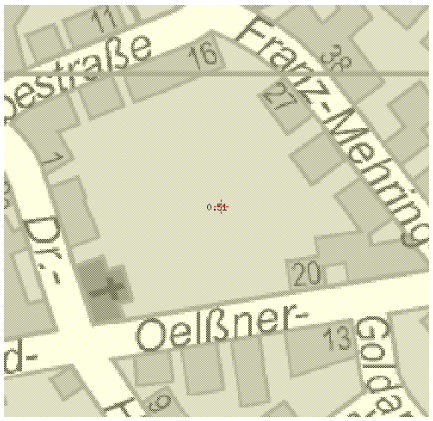


Abb.16: I1-Kenngröße Staubniederschlag (Jahresmittel) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]*



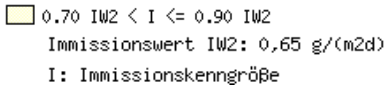
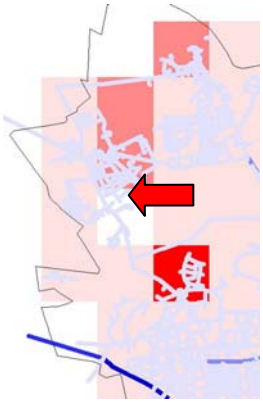


Abb.17: I2-Kenngröße Staubniederschlag (Monatsmittel-Höchstwerte) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]*

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.



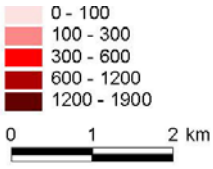


Abb.18: Feinstaubpartikelbelastung durch die Emittenten Industrie, Straßenverkehr und Hausbrand im Bereich des Planungsstandortes (Pfeil) in kg/a (unmaßstäblich) *[Kartenauszug aus Abb. 5.1.5.1 des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Halle 2005]*

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

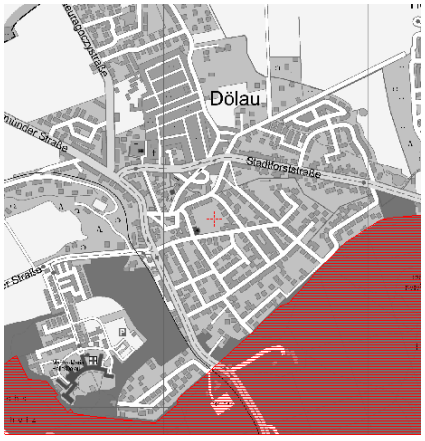
Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt. Hinweise auf weitere Kultur- und Schutzgüter gibt es nicht.

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 Vogelschutzgebiete)



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.

11.2.2.2.2 Status-quo-Prognose (Null-Variante)

Mit dem Fortschreiten der Sukzession würde sich der Krautzonenanteil 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 m² Gesamt**

Code	**Biotoptyp** (fettgedrucker Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotop-wert	Plan-wert	Fläche (m²)	Biotopwert
AK.	**Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland** (ohne darin befindl. erhalt.-werte Einzelbäume)*2	**6**	6	398	2.388
HEX	**Sonstiger Einzelbaum** (Bestandserhalt)	**12**	5	51	612
SUMME:				449	3.000

PLANUNG FLURSTÜCK 154/3 (im Bestand unveränd. bleibende Strukturen werden in der Planungstabelle wie in der Bestandstabelle bewertet und linksbündig dargestellt, Planungsstrukturen dagegen rechtsbündig; der relevate Biotopwert ist fettgedruckt):

BID	**Bebaute Flä. GRZ 0,25 ohne Überschreit.;** Ges.-grundst.-fl. (m²): 449	0	**0**	112	0
AK.	**Obst- u. Gemüsegart., Ziergart., Grabeland** (nicht überb. Grundstücksfl.; hier: Diff.-anteil zu BID im Grundstück)	6	**6**	337	2.021
SUMME:				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 -980 Punkten.
Der Eingriff in Natur und Landschaft im Flurstück in o.g. Höhe ist extern auszugleichen.

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

BESTAND FLURSTÜCK 154/1: **1.466 m² Gesamt**

Code	**Biotoptyp** (fettgedrucker Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotop-wert	Plan-wert	Fläche (m²)	Biotopwert
URA	**Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten**	**14**	0	612	8.568
HYB	**Gebüsch stickstoffr., ruderal. Standorte (überw. heim. Art.)**	**15**	11	37	555
HSE	**Streuobstbestand, brach gefallen***2	**18**	0	761	13.689
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	56	1.232
SUMME:				1.466	24.044

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

BID	**Bebaute Flä. GRZ 0,25 ohne Überschreit.;** Ges.-grundst.-fl. (m²): 1.466	0	**0**	367	0
AK.	**Obst- u. Gemüsegart., Ziergart., Grabeland** (nicht überb. Grundstücksfl.; hier: Diff.-anteil zu BID im Grundstück)	6	**6**	1.100	6.597
SUMME:				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 -17.447 Punkten.
Der Eingriff in Natur und Landschaft im Flurstück in o.g. Höhe ist extern auszugleichen.

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

Code	**Biotoptyp** (fettgedrucker Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotop-wert	Plan-wert	Fläche (m²)	Biotopwert
BESTAND FLURSTÜCK 308:				**12.153 m² Gesamt**	
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)*[2]	**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	**Streuobstbestand, 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
SUMME:				12.153	163.877

PLANUNG FLURSTÜCK 308 (im Bestand unveränd. bleibende Strukturen werden in der Planungstabelle wie in der Bestandstabelle bewertet und linksbündig dargestellt, Planungsstrukturen dagegen rechtsbündig; der relevate 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	**0**	279	0
BID	**Bebaute Flä. GRZ 0,25 ohne Überschreit.;** Ges.-grundst.-fl. (m²): 5.987	0	**0**	1.497	0
BID	**Bebaute Flä. GRZ 0,2 ohne Überschreit.;** Ges.-grundst.-fl. (m²): 3.790	0	**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 duldende 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*[1])	**23**	0	191	4.393
SUMME:				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:

*[1]) 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.

*[2]) In diesem Biotoptyp erfolgte die Berücksichtigung einer geringfügigen Rundungsdifferenz zum Gesamtumring dieses Teilbereiches.

*[3]) 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.

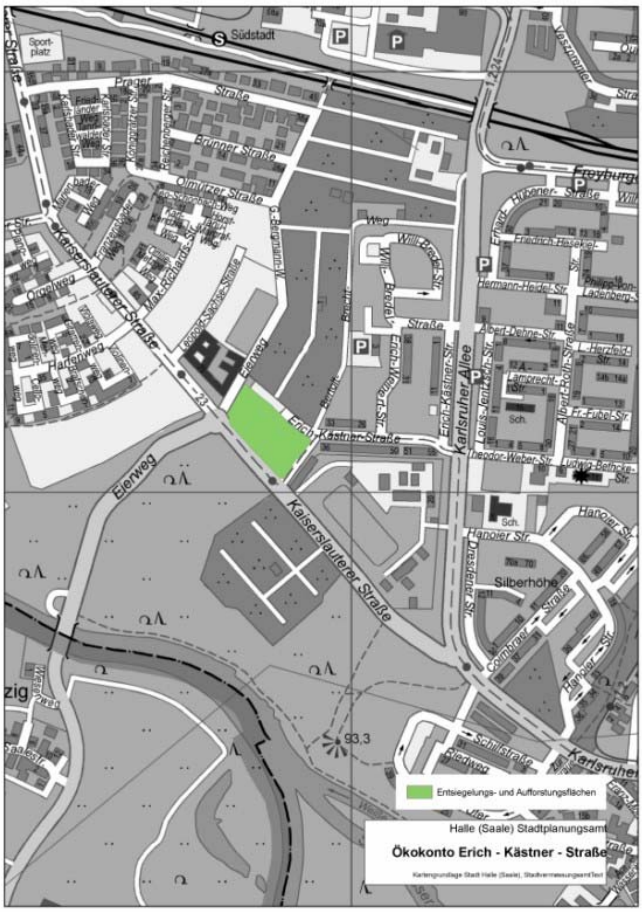


Abb.20: Lage der Ökokontofläche, in welcher der vorliegende Bebauungsplan anteilig seine externe Kompensation vornimmt *[Stadt Halle Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Freiraumplanung (2010)]*

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 Bewohner 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 Brachebelassung 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 (Dendrocopus minor) durch H. Hirtz (UNB) am 28.10.09
- Umweltatlas der Stadt Halle/ 2009 (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
- 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 Anwachserfolg) und hinsichtlich der extern durchgeführten Kompensationsmaßnahmen (Lageentsprechung, Vollständigkeit und Anwachserfolg).

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 16
Abb. B 3 Regelquerschnitt 16

Abbildungen im Umweltbericht

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) für den Planungsstandort (unmaßstäblich) *[www.halle.de].*. *24*
Abb. 2: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes 1855 (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)] ...* 26
Abb. 3: Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ für den Planungsstandort (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* 26
Abb. 4: Lage der Halleschen Marktplatzverwerfung am Planungsstandort (rote Linie am linken unteren Bildrand) 30

Abb. 5: Oberflächennaher Untergrund im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich). *Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)* *30*
Abb. 6: GW-Flurabstand im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich *Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)* *31*
Abb. 7: Verbreitung der hydrogeologischen Einheit Festgestein im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)* *32*
Abb.8: Gesteinsart des GW Leiters im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* *32*
Abb.9: Tal-Grundwasserleiter und Unterer pleistozäner Grundwasserleiter im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* *32*
Abb. 10: Konfliktdarstellung im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* *34*
Abb. 11: Physiogeographische Raumtypen und lokale Landschaften im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* *35*
Abb. 12: Landschaftsbild im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)* 35
Abb.13: Erholung und Tourismus im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* *35*
Abb.14: Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Tag im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig)]* *36*
Abb.15: Prognosehorizont 2015, Beurteilungspegel Nacht im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Ing.-büro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig)]* *36*
Abb. 16: I1-Kenngröße Staubniederschlag (Jahresmittel) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* 37
Abb. 17: I2-Kenngröße Staubniederschlag (Monatsmittel-Höchstwerte) im Bereich des Planungsstandortes (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)* *37*
Abb. 18: Feinstaubpartikelbelastung durch die Emittenten Industrie, Straßenverkehr Und Hausbrand im Bereich des Planungsstandortes (Pfeil) (unmaßstäblich) *[Kartenauszug aus Abb. 5.1.5.1 des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Halle 2005]* *37*
Abb. 19: Lage des FFH-Gebietes Dölauer Heide (rot schraffiert) zum Planungsstandort (in Bildmitte) (unmaßstäblich) *[Umweltatlas der Stadt Halle (Saale)]* *38*
Abb.20: Lage der Ökokontofläche, in welcher der vorliegende Bebauungsplan anteilig Eine externe Kompensation vornimmt *[Stadt Halle Stadtplanungsamt, Abt.Stadtentwicklung und Freiraumplanung (2009)]* 43

Tabelle 1: E+A-Bilanz Flurstück 154/3 41
Tabelle 2: E+A-Bilanz Flurstück 154/1 41
Tabelle 3: E+A-Bilanz Flurstück 308 42

Anlagen

Anlage 1 - Pflanzlisten

Anlage 2 - Wertgebende Strukturen (Anhang 2 zum Umweltbericht)

Anlage 3 - Biotoptypen und Biotopbewertung (Anhang 3 zum Umweltbericht)

Anlage 4 - Gehölztabelle Bestand (Anhang 4 zum Umweltbericht)

ANLAGE
Pflanzenlisten (Anhang 1 zum Umweltbericht)

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen im B-Plan-Gebiet gelten die nachfolgend genannten Gehölzarten. Hierbei ist zu unterscheiden in eine ausschließliche Bindung an den genannten Artenkatalog oder in eine Orientierung darauf.
Die Pflanzenlisten beinhalten bodenständige, heimische Gehölzarten des Hauptstandortes (potentielle natürliche Vegetation) sowie zusätzlich auch und punktuell weitere, für Mitteldeutschland typische Gehölze.

Für die Flächen des Plangebietes zu bevorzugende Gehölzarten

☐ Bäume und Großsträucher:

- Einzelbäume:

vorwiegend trockener Standort: Acer campestre (Feldahorn/ 15m), Carpinus betulus (Hainbuche/ 20m), Quercus petraea (Traubeneiche/ 30m), Sorbus torminalis (Elsbeere/ 20m), Tilia cordata (Winterlinde/ 25m);
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Fagus sylvatica (Rotbuche/ 30m), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche/ 40m), Populus tremula (Zitterpappel/ 20m), Prunus avium (Vogelkirsche/ 20m), Prunus padus (Traubenkirsche/ 15m), Pyrus communis (Holzbirne/ 10m), Quercus robur (Stieleiche/ 35m), Tilia platyphyllos (Sommerlinde/ 35m), Ulmus laevis (Flatterulme/ 25m);

- kleinkronige Bäume:

vorwiegend trockener Standort: Prunus mahaleb (Steinweichsel/ 6m), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn/ 6m), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn/ 6m);
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Malus sylvestris (Holzapfel/ 5m);

- baumartige Großsträucher:

vorwiegend trockener Standort: Cornus mas (Kornelkirsche/ 7m), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel/ 4m), Corylus avellana (Haselnuss/ 5m), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn/ 6m), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn/ 6m); Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn, Purgier-Kreuzdorn/ 6m), Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball/ 3,5m);
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Malus sylvestris (Holzapfel/ 5m), Prunus spinosa (Schlehe/ 3m).

☐ Füllsträucher:
vorwiegend trockener Standort: Berberis vulgaris (Sauerdorn/ 3m), Cerasus fruticosa (Steppenkirsche/ 2m), Cotoneaster integerrimus (Gemeine Zwerg- oder Felsenmispel/ 1,5m), Ligustrum vulgare (Liguster/ 5m), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche/ 3m), Ribes uva-crispa (Stachelbeere/ 1,5m), Rosa agrestis (Ackerrose/ 2,5m), Rosa canina (Hundsrose/ 3m), Rosa corymbifera (Heckenrose/ 2,5m), Rosa elliptica (Keilblättrige Rose/ 1,5m), Rosa glauca (Hechtrose/ 3m), Rosa jundzillii (Rundblättrige Rose/ 2m), Rosa tomentella (Stumpfblättrige Rose, Flaumrose/ 2m), Rosa villosa (Apfelrose/ 2m), Rubus armeniacus = R. fruticosus (Gartenbrombeere/ 3m), Rubus grabowskii (Straußbrombeere/ 2m), Rubus lacineatus (Geschlitztblättrige Brombeere), Rubus radula (Raspelbeere/ 2m), Rubus sulcatus (Furchenbrombeere/ 3m);
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere/ 2m), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere/ 2m), Ribes uva-crispa (Stachelbeere/ 1,5m), Salix purpurea „Gracilis“ (Zwergpurpurweide/ 2m), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball/ 4m);

☐ Kleinsträucher:
vorwiegend trockener Standort: Rosa arvensis (Kriechende Rose/ 0,5m), Rosa gallica (Essigrose/ 1m), Rubus plicatus (Faltenblättrige Brombeere/ 1,5m);
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Rubus idaeus (Himbeere/ 2m);

☐ Hecken:
Zu den besonders geeigneten Gehölzen für geschnittene Hecken gehören insbesondere Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Prunus cerasifera `Nigra´ (Blutpflaume) und Pyracantha-Hybriden (Feuerdorn in Sorten). Für freiwachsende Hecken sind, vorbehaltlich ihrer spezifischen Besonnungseignung, im wesentlichen alle der o.g. Straucharten geeignet. Bei allen Einfriedungspflanzungen hat der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m zu

betragen. Eine Unterbrechung der Hecken ist nur für Grundstückzugänge/ -zufahrten zulässig. Empfohlen wird die Verwendung von Heckenpflanzen aus extra weitem Stand, geschnitten bzw. Sträucher, mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 125-150 cm. Unter Beachtung des Landesnaturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt werden zum Schutz brütender Vogelarten folgende Zeiten für den Rückschnitt empfohlen: 1. Schnitt bis zum 15. März und 2. Schnitt nach dem 31. August.

- Obstbäume:
  - Apfelbäume (5m), z.B. die Sorten: Adersleber Calvill, Bisterfelder Goldrenette, Grahams Jubiläumsapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette von Blenheim, Grüner Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel, Harberts Renette, Herbststreifling, Kandarrenette, Kasseler Renette, Landsberger Renette, Natusius Taubenapfel, Peasgoods Goldrenette, Prinzenapfel, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Schöner von Nordhausen, Ontario, Brettacher, Goldparmäne, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht von Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Trierer, Schöner von Boskoop;
  - Birnbäume (10 m), z.B. die Sorten: Gellerts Butterbirne, Josephine von Mecheln, Konferenzbirne, Liegels Winterbutterbirne, Madam Verté, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne, Birne von Tongern, Doppelte Phillippsbirne, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Prinzessin Marianne, William`s Christ;
  - Süßkirschbäume (7 m), z.B. die Sorten: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche;
  - Sauerkirschen: Köröser Weichselkirsche;
  - Pflaumenbäume (5 m), z.B. die Sorten: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetsche
  - Quittenbäume (4 m), z.B. Sorten von Birnquitten und Apfelquitten; sowie
  - Speierling (10 m);

Eingeschränkte Verwendung von Gehölzarten
Zahlreiche nichteinheimische Gehölze erreichen, trotz ähnlicher Standortverträglichkeit, nicht die oben beschriebene, ökologische Qualität des Standortes und zählen aus diesem Grunde auch nicht zum empfohlenen Leitartenspektrum. Viele von ihnen weisen jedoch einen wesentlich höheren Zierwert, als heimische Gehölze, auf, z.B. durch besonders attraktive Blüte, Fruchtschmuck oder Herbstfärbung. Zu diesen Gehölzen gehören z.B die nachfolgend genannten, kleinkronigen Bäume (jeweils mit Angabe des besonderen Zierwertes):
Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum/ 8-10m/ Herbstfärbung, Laubduft), Cercis siliquastrum (Judasbaum, purpurrosablühend/ 3,5-6m/ frühe attraktive Blüte), Cornus florida (Blumenhartriegel, weißblühend/ 4-6m/ frühe überreiche Blüte, Herbstfärbung), Crataegus "Carrierei" (Apfeldorn/ 7m/ Fruchtschmuck), Magnolia x loebneri "Merill" (Magnolie, weißblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Malus-Hybr. (Zierapfel), z.B. Malus- Hybr. "Evereste" (rosaweißblühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), Malus-Hybr. "Liset" (blaurotblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus-Hybr. (Zierkirsche), z.B. Prunus „Accolade" (rosablühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus subhirtella "Fukubana" (hellrosablühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus yedoensis (Tokyo-Kirsche, weißblühend/ 5-10m/ frühe, überreiche Blüte).

Zu vermeidende Verwendung von Gehölzen
Acer platanoides (Spitzahorn), Rubus caesius (Kratzbeere).
Diese Arten sollen nicht gepflanzt werden, da sie in der Region in Mischpflanzungen ein zu starkes Konkurrenzverhalten entwickeln und/oder weil eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie auf Grund ihrer überdurchschnittlich hohen Ausbreitungstendenz durch Einwehung oder Vogelverbreitung ohnehin einwandern werden.

Daphne mezereum (Seidelbast/ 1,2m), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen/ 6m).
Beide heimische Charakterstraucharten sind auf Grund ihrer Giftigkeit nicht zu pflanzen.

Aus ökologischen Gründen wird ferner empfohlen, auf eine Verwendung von Koniferen zu verzichten.

STADT HALLE (SAALE)

UMWELTBERICHT ZUM B-PLAN NR. 140.2

WOHNGEBIET DÖLAU, ALFRED-OELßNER-STRASSE

KARTE WERTGEBENDER STRUKTUREN

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemeinde:	Halle (Saale)
Gemarkung:	Dölau
Flur:	2
Maßstab:	1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte:	Juni 2009
Stand der Planunterlage:	Juli 2009

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 28.08.2009, Aktenzeichen: LVermGeo A9-40228/2009-14

Lagebezugssystem:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem:	NHN (HS 160)

LEGENDE:

BÄUME GEM. BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT HALLE (SAALE)

- 73 — KARTIERTER BAUM MIT BAUMNUMMER
- UNBEDINGT ERHALTENSWERT
- ERHALTENSWERT
- ÜBERPLANUNG MÖGLICH
- ZU ENTFERNEN
- BESONDERS GESCHÜTZTES BIOTOP GEM. § 37 NATSCHG LSA

A=185 m²
B1=234 m²
B2=450 m²

HECKEN UND FELDGEHÖLZE AUßERHALB ERWERBS- GÄRTNER. GENUTZTER FLÄCHEN (GESCHÜTZT AB 20 M²)

a	27.04.2010	DÖ/KU	ERGÄNZUNG KARTENVERMERK
INDEX	DATUM	NAME	ART DER ÄNDERUNG

ORT/DATUM :

AUFTRAGGEBER :

ORT/DATUM :

ARCHITEKT :

OBJEKTPLANUNG - FREIANLAGE

VORHABEN :	STADT HALLE (S.), UMWELTBERICHT ZUM B-PLAN NR. 140.2 DÖLAU, WOHNGEBIET ALFRED-OELßNER-STR.	OBJEKT -NR.: 09040
AUFTRAGGEBER :	SALEG, VERTRETEN DURCH HERRN BREUEL	PLAN - NR.: B_L02a
LEISTUNGSPHASE :	BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	
PLANART :	BESTANDSPLAN	MAßSTAB : 1 : 500
MITARBEITER :	DIPL.- ING. (FH) THOMAS DÖLLEFELD CAND. ING. (FH) CLEMENS BÖHMAK	DATUM : 12.11.2009

DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

DIPL.-ING. M. DÄRR FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA / IFLA | DIPL.-ING. S. DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

06120 HALLE (SAALE) | ERNST-GRUBE-STRAßE 1 | FON +49 345 5 55 81 0 | FAX +49 345 5 55 81 30 | WWW.LA-DAERR.DE | FREIRAUM@LA-DAERR.DE

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Dölau
Flur: 2
Maßstab: 1 : 500

Stand der Liegenschaftskarte: Juni 2009
Stand der Planunterlage: Juli 2009

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 28.08.2009, Aktenzeichen: LVermGeo A9-40228/2009-14

Biotopwertstufen nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt v. 16.11.2004

29 - 30	größtmögliche Biotopwertstufung
26 - 28	
23 - 25	
20 - 22	
17 - 19	
14 - 16	
11 - 13	Zutreffende Biotopwerte im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 140.2
8 - 10	
5 - 7	
2 - 4	
0 - 1	geringstmögliche Biotopwertstufung

STADT HALLE (SAALE)

UMWELTBERICHT ZUM B-PLAN NR. 140.2

WOHNGEBIET DÖLAU, ALFRED-OELßNER-STRASSE

VORHANDENE BIOTOPTYPEN UND BIOTOPBEWERTUNG

Legende:

Biotoptypen nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt v. 16.11.2004

HEB	Alter Einzelbaum, Landschaftsprägend
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten
HEA	Solitärbaum auf Wiesen
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten
HHB	Strauch- Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
HYA	Gebüsch frischer Standorte/ überwiegend heimische Arten
HSE	Streuobstbestand, brach gefallen
XQC	Mischbestand Laubholz überwiegend heimische Baumarten
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte
RHX	Halbtrockenrasenbrache
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
HEX	Sonstiger Einzelbaum
HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen
UDB	Landreitgras Dominanzbestand
AK.	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland
VWA	Unbefestigter Weg
UDE	Goldrutendominanzbestand
UDY	Sonstiger Dominanzbestand
UDC	Staudenknöterich Dominanzbestand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes

INDEX	DATUM	NAME	ART DER ÄNDERUNG
a	27.04.2010	DÖ/KU	ERGÄNZUNG KARTENVERMERK

ORT/DATUM :

AUFTRAGGEBER :

ORT/DATUM :

ARCHITEKT :

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

VORHABEN :	STADT HALLE (SAALE) UMWELTBERICHT ZUM B-PLAN NR. 140.2 WOHNGEBIET DÖLAU, ALFRED-OELßNER-STRASSE	OBJEKT -NR.: 09040/GP
AUFTRAGGEBER :	SACHSEN-ANHALTINISCHE LANDESENTWICKLUNGS-GESELLSCHAFT MBH MAGDEBURGER STRAßE 36, 06112 HALLE / SAALE	PLAN - NR.: B_L01a
LEISTUNGSPHASE :	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	
PLANART :	VORHANDENE BIOTOPTYPEN UND BIOTOPBEWERTUNG	MAßSTAB : 1 : 500
MITARBEITER :	DIPL.- ING (FH) T. DÖLLEFELD GEZ.: I. KUSENEWSKI	DATUM : 12.11.2009

DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
DIPL.-ING. M. DÄRR FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA / IFLA | DIPL.-ING. S. DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
06120 HALLE (SAALE) | ERNST-GRUBE-STRAßE 1 | FON +49 345 5 55 81 0 | FAX +49 345 5 55 81 30 | WWW.LA-DAERR.DE | FREIRAUM@LA-DAERR.DE

Stadt Halle, Bestandserfassung zum UB für den B-Plan Nr. 140.2 Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Str.

Anmerkungen:
*) in 1 m Höhe alle Bäume ab 50cm St.-U., dendrol. Besonderh., Zierobst + mehrstämmige Bäume ab 30cm St.-U., erkennbare Ersatzpflanzungen: ohne Mindeststammumfang.
Spalte 5: Ermittelt nach der "Mitchell-Formel" [siehe auch: MATTHECK, C. (2002):"Mechanik am Baum", S. 67 u.a.]
Spalte 7: Zuordnung hier mit den 5 Zustandswerten gem. Anlage z. Baumsch.-satzung 1: kräftig/ gesund, 2: zufr.-stellend, 3: mäßiger Wuchs, 4: schwacher Wuchs, 5: abgängig, krank
Spalte 8: A: unbedingt erhaltenswert; B: erhaltenswert; C: Überplanung möglich; D: zu entfernen.
Die Erfassung dieses Teilbereiches erfolgte im September 2009 durch Dipl.-Ing. (FH) Thomas Döllefeld und cand.-Ing. (FH) Clemens Böhmak.

1	2		3	4	5	6	7	8
Baum-(Samm.-best.)-Nr. im Plan	Gehölzart (Gattung/ Art/ Sorte), wissensch. Bezeichn.	Stamm-Durchmesser (cm)	Stamm-Umfang (cm) bei mehrst. größter Wert	Höhe (m) bei Sam.-bestä. größt. Wert	Alter (geschätzt)	Baumkrone (max. Durchm./ m): jeweils siehe Plan	Gesundheits-Zustand	Besonderheiten
Gehölze (überwiegend antragspflichtig nach Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Halle *)**:**								
1	Junglans regia	25	79		31		1	B, mehrstämmig
2	Tilia platyphyllos	25	79	9	31		2	B, 2-stämmig, Malus eingewachsen
3	Pyrus communis	25	79	5	31		5	D
4	Malus domestica	25	79	5	31		4	D
5	Acer pseudoplatanus	45	141	18	57		2	A, prägend, Zwiesel
6	Chamaecyparis laws.	15	47	4	19		2	C
7	Prunus cerasus	15	47	4	19		4	D, ausgeschattet durch Junglans reg.
8	Acer platanoides	10	31	4	13			C
9	Acer pseudoplatanus	10	31	4	13			C
10	Prunus avium	10	31	6	13		2	B, Zwiesel
11	Prunus cerasifera	30	94	7	38		1	A, prägend, Zwiesel
12	Aesculus hippocastanum	25	79	8	31		2	C, Zwiesel
13	Picea abies	40	126	16	50		1	A, tief beastet. Keine Gewölle (da Verdacht auf Schlafbaum für Tag- od. Nachtgreife)
14	Picea abies	40	126	15	50		2	A, keine Gewölle (da Verdacht auf Schlafbaum für Tag- od. Nachtgreife)
15	Junglans regia	45	141	16	57		2	A, Zwiesel, raumprägend
16	Prunus domestica	25	79	5	31		5	D, fast abgestorben
17	Prunus avium	35	110	7	44		2	C, Wassertopf im Zwiesel
18	Salix matsudana Tortuosa`	25	79	5	31		3	C
19	Junglans regia	30	94	9	38		1	A, Seitenast einkürzen
20	Prunus avium	20	63	5	25		3	D, ausgeschattet durch Junglans
21	Malus domestica	15	47	5	19		3	C
22	Malus domestica	15	47	5	19		3	C
23	Malus domestica	15	47	5	19		3	C
24	Malus domestica	15	47	5	19		3	C
25	Malus domestica	15	47	5	19		3	C
26	Malus domestica	15	47	5	19		3	C
27	Prunus domestica	15	47	5	19		3	C
28	Malus domestica	15	47	5	19		3	D, schräger Stamm
29	Prunus domestica	15	47	5	19		3	C
30	Prunus domestica	15	47	5	19		3	C
31	Junglans regia	15	47	7	19		3	C
32	Prunus domestica	15	47	7	19		5	D, Braunfäule
33	Prunus domestica	15	47	7	19		3	C
34	Pinus sylvestris	30	94	9	38		2	A
35	Prunus domestica	25	79	5	31		3	C
36	Junglans regia	30	94	8	38		2	B
37	Malus domestica	30	94	7	38		4	D, vergreiste Krone
38	Malus domestica	35	110	7	44		3	C
39	Malus domestica	35	110	7	44		3	C
40	Prunus avium	15	47	5	19		4	C
41	Malus domestica	15	47	4	19		4	C
42	Prunus cerasifera	20	63	5	25		4	C
43	Pinus sylvestris	20	63	6	25		1	B, gesund
44	Malus domestica	40	126	5	50		4	C, bewohnt (Spechthöhlen), Pilzfruchtkörper
45	Pyrus communis	20	63	6	25		4	D, trocken
46	Malus domestica	35	110	4	44		4	D, Feuerbrand
47	Prunus domestica	20	63	5	25		3	C
48	Prunus domestica	20	63	5	25		3	C
49	Prunus avium	25	79	5	31		4	D, Wipfeldürre
50	Prunus domestica	30	94	5	38		3	C
51	Malus domestica	20	63	4	25		3	C
52	Malus domestica	20	63	5	25		3	D, Stammfäule
53	Prunus domestica	20	63	4	25		2	D, Strangulation, Sollbruchstelle
54	Malus domestica	40	126	5	50		4	C, Wassertopf
55	Prunus domestica	30	94	5	38		4	C, Holz ist morsch
56	Prunus domestica	20	63	4	25		2	D
57	Prunus avium	25	79	5	31		2	B
58	Prunus domestica	25	79	5	31		2	C, Zwiesel
59	Thuja occ. 'Smaragd'	15	47	5	19		2	B
60	Abies nordmanniana	20	63	8	25		1	B
61	Picea pungens glauca	15	47	7	19		1	C
62	Malus domestica	15	47	4	19		4	D

Stadt Halle, Bestandserfassung zum UB für den B-Plan Nr. 140.2 Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Str.

Anmerkungen:
*) in 1 m Höhe alle Bäume ab 50cm St.-U., dendrol. Besonderh., Zierobst + mehrstämmige Bäume ab 30cm St.-U., erkennbare Ersatzpflanzungen: ohne Mindeststammumfang.
Spalte 5: Ermittelt nach der "Mitchell-Formel" [siehe auch: MATTHECK, C. (2002):"Mechanik am Baum", S. 67 u.a.]
Spalte 7: Zuordnung hier mit den 5 Zustandswerten gem. Anlage z. Baumsch.-satzung 1: kräftig/ gesund, 2: zufr.-stellend, 3: mäßiger Wuchs, 4: schwacher Wuchs, 5: abgängig, krank
Spalte 8: A: unbedingt erhaltenswert; B: erhaltenswert; C: Überplanung möglich; D: zu entfernen.
Die Erfassung dieses Teilbereiches erfolgte im September 2009 durch Dipl.-Ing. (FH) Thomas Döllefeld und cand.-Ing. (FH) Clemens Böhmak.

1	2		3	4	5	6	7	8	
Baum-(Samm.-best.)-Nr. im Plan	Gehölzart (Gattung/ Art/ Sorte), wissensch. Bezeichn.	Stamm-Durchmesser (cm)	Stamm-Umfang (cm) bei mehrst. größter Wert	Höhe (m) bei Sam.-bestä. größt. Wert	Alter (geschätzt)	Baumkrone (max. Durchm./ m): jeweils siehe Plan	Gesundheits-Zustand	Besonderheiten	
63	Acer pseudoplatanus	15	47	6	19		2	B, Zwiesel	
64	Junglans regia	20	63	6	25		2	B	
65	Prunus avium	20	63	5	25		3	C	
66	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	C, Triesel	
67	Prunus domestica	15	47	6	19		3	C	
68	Acer pseudoplatanus	10	31	7	13		4	D, Rindenbrand	
69	Robinia pseudoacatia	20	63	10	25		2	C	
70	Fraxinus excelsior	10	31	8	13		2	B	
71	Prunus avium	20	63	6	25		3	C, Gummifluß	
72	Acer pseudoplatanus	15	47	8	19		2	B, durchgängiger Stamm	
73	Prunus cerasifera	30	94	6	38		2	B	
74	Acer pseudoplatanus	10	31	8	13		3	C, verdreht gewachsen	
75	Prunus cerasifera	20	63	7	25		2	B	
76	Prunus domestica	20	63	6	25		3	C	
77	Prunus domestica	20	63	6	25		3	C	
78	Fraxinus excelsior	15	47	8	19		1	A	
79	Crataegus monogyna	15	47	5	19		2	B, Mehrbestand	
80	Junglans regia	40	126	9	50		4	C, Astabruch, Faulstelle am Stamm	
81	Junglans regia	45	141	9	57		4	D, Tiefenfäulnis an der Basis	
82	Picea abies	20	63	8	25		3	D, Aufastfehler	
83	Prunus domestica	15	47	3	19		5	D, abgestorben	
84	Prunus domestica	15	47	4	19		3	C	
85	Prunus domestica	20	63	4	25		4	D, massiver Unterlagenaustrieb	
86	Prunus cerasifera	20	63	5	25		2	B	
87	Prunus armeniaca	15	47	5	19		4	C	
88	Prunus avium	10	31	4	13		4	D, zwei -Stämmlinge	
89	Junglans regia	15	47	7	19		2	C, drei Stämme	
90	Prunus armeniaca	15	47	5	19		4	D	
91	Acer pseudoplatanus	10	31	5	13		2	D, vier Stämme	
92	Acer campestre	10	31	4	13		1	B, einzigster auf d. Standort	
93	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	D	
94	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	B	
95	Prunus cerasifera	15	47	5	19		3	C	
96	Prunus cerasifera	20	63	5	25		3	C	
97	Prunus cerasifera	15	47	5	19		3	D, Gummifluß	
98	Prunus avium	20	63	6	25		3	C, zwei Stämme/ Gummifluß	
99	Acer pseudoplatanus	15	47	7	19		2	D, zu Gunsten von NR.:100	
100	Acer platanoides	10	31	5	13		2	B	
101	Salix caprea	15	47	5	19		2	C	
102	Acer pseudoplatanus	30	94	9	38		2	B, zwei Hauptstämme	
103	Acer platanoides	10	31	5	13		2	D, zu Gunsten von NR.:102	
104	Acer platanoides	10	31	6	13		2	D, vier Stämmlinge	
105	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	D	
106	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	D	
107	Prunus avium	20	63	7	25		3	D, Gummifluß	
108	Acer platanoides	10	31	4	13		2	D	
109	Acer platanoides	30	94	12	38		2	B, Ensemble	
110	Acer platanoides	25	79	10	31		2	B, an d. Straße Stämmlinge entfernen	
111	Acer pseudoplatanus	15	47	5	19		3	D, vier Stämme	
112	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	D	
113	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	B	
114	Acer pseudoplatanus	5	16	5	6		2	D	
115	Acer pseudoplatanus	10	31	5	13		2	B, den größeren der Stämme entfernen	
116	Acer pseudoplatanus	5	16	5	6		2	D	
117	Acer pseudoplatanus	15	47	5	19		2	D	
118	Picea abies	10	31	5	13		3	D	
119	Acer pseudoplatanus	5	16	5	6		3	C	
120	Acer pseudoplatanus	10	31	5	13		3	D, abgestorben	
121	Acer pseudoplatanus	10	31	5	13		3	C	
122	Acer pseudoplatanus	10	31	6	13		2	B	
123	Prunus persica	20	63	4	25		3	C	
124	Prunus armeniaca	20	63	4	25		3	C	
125	Malus domestica	15	47	3	19		3	C, schwacher Stamm	
126	Acer pseudoplatanus	20	63	12	25		2	B, Stämmling, Anzahl der Stämme reduzieren	

Stadt Halle, Bestandserfassung zum UB für den B-Plan Nr. 140.2 Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Str.

Anmerkungen:
*) in 1 m Höhe alle Bäume ab 50cm St.-U., dendrol. Besonderh., Zierobst + mehrstämmige Bäume ab 30cm St.-U., erkennbare Ersatzpflanzungen: ohne Mindeststammumfang.
Spalte 5: Ermittelt nach der "Mitchell-Formel" [siehe auch: MATTHECK, C. (2002):"Mechanik am Baum", S. 67 u.a.]
Spalte 7: Zuordnung hier mit den 5 Zustandswerten gem. Anlage z. Baumsch.-satzung 1: kräftig/ gesund, 2: zufr.-stellend, 3: mäßiger Wuchs, 4: schwacher Wuchs, 5: abgängig, krank
Spalte 8: A: unbedingt erhaltenswert; B: erhaltenswert; C: Überplanung möglich; D: zu entfernen.
Die Erfassung dieses Teilbereiches erfolgte im September 2009 durch Dipl.-Ing. (FH) Thomas Döllefeld und cand.-Ing. (FH) Clemens Böhmak.

1	2		3	4	5	6	7	8
Baum-(Samm.-best.)-Nr. im Plan	Gehölzart (Gattung/ Art/ Sorte), wissensch. Bezeichn.	Stamm-Durchmesser (cm)	Stamm-Umfang (cm) bei mehrst. größter Wert	Höhe (m) bei Sam.-bestä. größt. Wert	Alter (geschätzt)	Baumkrone (max. Durchm./ m): jeweils siehe Plan	Gesundheits-Zustand	Besonderheiten
127	Malus domestica	15	47	5	19		4	D
128	Acer pseudoplatanus	10	31	5	13		2	D
129	Acer pseudoplatanus	45	141	13	57		3	B, Stammschäden
130	Robinia pseudoacatia	15	47	8	19		3	D, Doppelstamm
131	Robinia pseudoacatia	10	31	5	13		3	D
132	Acer pseudoplatanus	10	31	5	13		2	D
133	Acer pseudoplatanus	25	79	10	31		2	B
134	Robinia pseudoacatia	55	173	15	69		2	B
135	Acer pseudoplatanus	40	126	15	50		4	D, Straßensicherungspflicht herstellen, Verletzungen am Stamm
136	Prunus domestica	15	47	7	19		3	C
137	Robinia pseudoacatia	10	31	6	13		2	D
138	Pyrus communis	15	47	6	19		3	C
139	Pyrus communis	15	47	6	19		2	C
140	Prunus cerasifera	10	31	6	13		2	C
141	Prunus cerasifera	10	31	6	13		2	C
142	Prunus domestica	20	63	6	25		2	C

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA (nach Anwendung Biotoptypenrichtlinie zum Gesetz/ Kennzeigerart gem. Biotoptypen-RL nachfolgend kursiv, d.h. "Hecken und Feldgehölze..." incl. "Gebüsche trocken-warmer Standorte")**:**

A	Biotoptyp "Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen" (geschützt ab 20m²). Neben den bereits durch Planeintrag gekennzeichneten Einzelgehölzen in der Zusammensetzung Rubus fruticosus, *Ligustrum vulgare*, *Acer pseudo-platanus*, *Acer platanoides*, Gesamtfläche ca. 185m².
B1	Biotoptyp "Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen" (geschützt ab 20m²). Kann durch räumliche Nähe mit B2 auch als Einheit betrachtet werden. Neben den bereits durch Planeintrag gekennzeichneten Einzelgehölzen in der Zusammensetzung *Corylus avellana*, Prunus domestica, Prunus cerasifera, *Ligustrum vulgare, Rosa canina, Crataegus monogyna, Acer pseudo-platanus, Acer platanoides*, Fraxinus excelsior. Gesamtfläche ca. 242m².
B2	Biotoptyp "Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen" (geschützt ab 20m²). Kann durch räumliche Nähe mit B1 auch als Einheit betrachtet werden. Neben den bereits durch Planeintrag gekennzeichneten Einzelgehölzen in der Zusammensetzung 30% *Ligustrum vulgare,* 40% Prunus cerasifera; Rest: *Rosa canina, Acer pseudo-platanus, Acer platanoides, Corylus avellana*, Juglans regia. Gesamtfläche ca. 454m².