

Inhalt

1. Satzung

2. Begründung

2.1 Geltungsbereich

2.2 Veranlassung

2.3 Flächennutzungsplan

2.4 Planung

2.5 Erschließung

2.6 Umwelt

2.6.1 gegenwärtiger Zustand

2.6.2 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft

2.6.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

2.6.3.1 Interner Ausgleich

2.6.3.2 Externer Ausgleich

2.6.3.3 Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Anlagen zur Begründung

Anlage 1 der Begründung: Biotopkartierung

Anlage 2 der Begründung: Baumbestand (Erhebung Februar 2011)

Anlage 3 der Begründung: Artenliste

Anlage 4 der Begründung: externe Ausgleichsmaßnahme: Platzfläche an der
Grundschule Diesterweg

Stadt Halle (Saale)**Innenbereichssatzung Nr. 1 , Am Pestalozzipark**

gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom folgende Innenbereichssatzung Nr. 1, Am Pestalozzipark erlassen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung, Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) in der zurzeit gültigen Fassung,

§1**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Innenbereichssatzung Nr. 1, Am Pestalozzipark umfasst Teilflächen der Flurstücke 82 und 83 der Gemarkung Wörlitz, Flur 8.

Der Geltungsbereich, wie in der Anlage 1 der Satzung dargestellt, ist Bestandteil der Satzung.

§2**Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

§3**Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Zum Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von mindestens 210 m² eine Strauchbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen in einer Dichte von einem Strauch je 2 m² und in der Mindestqualität 2x verpflanzt, 60-100cm durchzuführen. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereichs 13 heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stamm-umfang 14/16, in Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen.

§4**In-Kraft-Treten**

Die Innenbereichssatzung Nr. 1, Am Pestalozzipark tritt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Halle(Saale),.....

.....

Dagmar Szabados

Oberbürgermeisterin

Anlage 1 der Satzung: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs



2. Begründung zur Innenbereichssatzung Nr.1, Am Pestalozzipark

2.1 Geltungsbereich

Die Innenbereichssatzung Nr. 1, Am Pestalozzipark umfasst Teilflächen der Flurstücke 82 und 83 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 8.
Der Geltungsbereich ist in der Anlage1 dargestellt.

2.2 Veranlassung

Nach Abbruch des Gebäudes auf dem Flurstück 82 ist der Bestandsschutz gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB weggefallen. Das Grundstück ist nun durch die besondere Lage dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es erforderlich, die Grenze zwischen Innenbereich, der durch die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung geprägt ist und Außenbereich, der durch die Flächen des Pestalozziparks geprägt ist, eindeutig festzulegen. Über die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB wird dies realisiert.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) weist den Bereich der Innenbereichssatzung Nr. 1 als Wohnbaufläche aus. Die südlich angrenzende Fläche ist als Grünfläche dargestellt.

2.4 Planung

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 1 soll eine zusätzliche neue Wohnbebauung ermöglicht werden. Dies entspricht auch den Ausweisungen gemäß Flächennutzungsplan. Die neue Bebauung hat sich in den Rahmen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einzufügen. Die Umgebung ist geprägt von 1- bis 5-geschossiger Bebauung, die überwiegend der Wohnnutzung bzw. der die Wohnnutzung ergänzenden Infrastruktur zuzuordnen ist.

Eine besonders prioritäre Komponente ist die Freihaltung der Wegebeziehung südlich des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung aus Richtung Pestalozzipark in Richtung Böllberger Weg bis zum Saaleufer. Diese Wegebeziehung ist zudem als Planungsziel im Stadtteilentwicklungskonzept Südstadt formuliert. Sie ist ein Baustein im planerischen Bemühen um Anbindung der Wohngebiete östlich des Böllberger Wegs an die Saale. Aus diesem Grund schließt der Geltungsbereich vor der freizuhaltenden Wegebeziehung ab.

2.5 Erschließung

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung sind sowohl medienseitig, als auch verkehrstechnisch voll erschlossen. Im Erschließungssegment wurde nach Abbruch des Plattenbauwohngebäudes auf dem Flurstück 82 nichts verändert.

Der Standort ist erschlossen. Eine Neuerschließung im öffentlichen Sinn ist nicht erforderlich.

2.6 Umwelt

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

Die o.g. Anforderungen sind in Bezug auf die vorliegende Satzung erfüllt.

- a) Eine Wohnbebauung Innerhalb des Geltungsbereichs entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans. Hier ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche für Wohnen dargestellt.
- b) Wohnungsbau unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
- c) Darüber hinaus sind keine FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

2.6.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Die Innenbereichssatzung umfasst eine Teilfläche, die ursprünglich schon bebaut war und greift über in einen Teilbereich der angrenzenden Parkerweiterung Pestalozzipark, die im Jahr 2001 als Parkanlage gestaltet wurde.

Aus der Kenntnis zum Bereich wird folgende Einschätzung in Bezug auf Natur und Landschaft zum Standort vorgenommen.

Es werden keine weiterführenden, schutzgutbezogenen Gutachten in Bezug auf den Geltungsbereich für notwendig erachtet.

Naturraum und Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung zählt zum Naturraum "Hangbereich des Saaletal mit Verwitterungsböden", teils mit Gesteinsdurchragungen. Den geologischen Untergrund bildet die ältere Saaleterrasse. Oberflächennah stehen Siedlungsböden über Fels und Gesteinsschutt an. Der Teilbereich der Innenbereichssatzung, der ursprünglich Bestandteil der benachbarten Parkfläche war, ist punktuell mit Geländemodellierungen aus Gebäudeabbruchresten gestaltet. Nach vorliegenden Erkenntnissen gibt es im Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen. Die Böden im Untersuchungsraum sind anthropogen überformt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten treten außerhalb des Geltungsbereiches, am Hangfuß der nach Westen abfallenden, angrenzenden Parkanlage, Feuchtgebiete mit (temporären) Wasserstellen auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2-3m.

Schutzgut Klima

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Freiflächen mit einer sehr hohen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion und einer stark belasteten, verdichteten Siedlungsfläche.

Im Allgemeinen weist das Gebiet eine mittlere, lufthygienische Langzeitbelastung auf.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich stellt den Übergangsbereich zwischen Parklandschaft und angrenzende Bebauungsstruktur dar, die durch mehrgeschossige Einzelbaukörper gekennzeichnet ist.

Das Landschaftsbild setzt sich einerseits aus einer mit Gehölzen und Geländemodellierung abwechslungsreich gestalteten Parkfläche und andererseits aus der unstrukturierten Scherrasenfläche (im Bereich des ehemaligen Gebäudes) zusammen.

gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige Schutzgebiete.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Allgemeinen befindet sich der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung an der Schnittstelle zwischen Siedlungsflächen mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften und andererseits von Grün- und Freiflächen mit mittlerer Bedeutung.

Konkret setzt sich das Bearbeitungsgebiet aus zwei Bereichen zusammen: einerseits aus einer gehölzfreien Scherrasenfläche, auf der sich noch vor wenigen Jahren ein Gebäudeblock befunden hat und andererseits aus dem mit Gehölz- und Baumgruppen strukturierten, geländemodellierten Teilbereich der vor etwa 10 Jahren naturnah gestalteten Parkfläche. Faunistisch steht die Freifläche in Wechselwirkung zur angrenzenden Parkfläche.

Die Hügellandschaft wird von Wildkaninchen als Lebensraum angenommen. Die gestaltete Parklandschaft bietet darüber hinaus ein reichhaltiges Angebot für unterschiedliche Vogelarten.

Es befinden sich 17 überwiegend heimische Bäume im Geltungsbereich. (siehe Anlage 2 der Begründung: Baumbestand)

2.6.2 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht zu vermeiden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Für die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 besteht eine Kompensationspflicht. Dies ist im Naturschutzgesetz LSA geregelt.

Die Biotoptypen wurden gemäß der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2) ermittelt.

Eingriffsbilanz

Bestand:

Code	Biotoptypen	Fläche	BWF	Biotopwert
VWB	befestigter Weg	220,38	0	-
HGA	Feldgehölz aus ueberwiegend heimischen Arten	670,71	18	12.072,78
HGB	Feldgehölz ueberwiegend nicht heimischer Arten	172,28	10	1.722,80
HEX	17 heimische Einzelbäume	340,00	20	6.800,00
GSB	Scherrasen	878,65	5	4.393,25
PYY	sonstige Gruenanlage	1.351,56	10	13.515,60
VWA	unbefestigter Weg	30,63	10	306,27
Gesamt:		3.664,21		38.810,70

Planung:

Code	Biotoptypen	Fläche	BWF	Biotopwert
BD	Gebäude und befestigte Flächen (max. 0,4)	1.465,68	0	-
PYY	Grünfläche	1.438,53	7	10.069,71
HEX	7 heimische Bäume Bestand	140,00	20	2.800,00
HEC	Baumgruppen (5 Bäume à 50)	250,00	13	3.250,00
HEC	Baumgruppen (8 Bäume à 20)	160,00	13	2.080,00
HHB	Strauchhecke aus ueberwiegend heimischen Arten	210,00	14	2.940,00
Gesamt:		3.664,21		21.139,71

es verbleibt ein Defizit von **17.670,99** Biotopwertpunkten

2.6.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

2.6.3.1 Interner Ausgleich

Zum Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von mindestens 210 m² eine Strauchbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen in einer Dichte von einem Strauch je zwei m² und in der Mindestqualität 2x verpflanzt, 60-100cm gemäß Artenliste (Anlage 3 der Begründung) durchzuführen. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereichs 10 heimische Laubbäume gemäß Artenliste (Anlage 3 der Begründung) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16, in Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen.

2.6.3.2 Externer Ausgleich

Die gemäß Satzung zulässigen Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Deshalb sind weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs an folgenden zwei Standorten durchzuführen.

1. Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs:
Gemarkung Wörmnitz, Flur 8, Flurstück 82, Teilfläche südlich des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich ist innerhalb des Flurstücks 82, Gemarkung Wörmnitz, Flur 8 auf einer Fläche von mindestens 250 m² eine Strauchbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen in einer Dichte von einem Strauch je zwei m² und in der Mindestqualität 2x verpflanzt, 60-100cm gemäß Artenliste (Anlage 3 der Begründung) durchzuführen.

Darüber hinaus sind auf dem Flurstück 82, Gemarkung Wörmnitz, Flur 8 mindestens 10 heimische Laubbäume gemäß Artenliste (Anlage 3 der Begründung) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16, in Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen.

1. externe Ausgleichsfläche :

Gemarkung Wörmnitz, Flur 8, Flurstück 82, Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Bestand

Code	Biotoptyp	Fläche	Biotopwertfaktor	Biotopwert
GSB	Scherrasen	453	5	2.265,00
BD	befestigter Weg	74	0	-
HEX	heimische Bäume Bestand (1x20)	20	20	400,00
HGB	Strauchhecke aus überwiegend nicht heimischen Arten	87	10	870,00
HHB	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	70	14	980,00
Gesamt		704		4.515,00

Planung

Code	Biotoptyp	Fläche	Biotopwertfaktor	Biotopwert
GSB	Scherrasen	94	5	470,00
HEX	heimische Bäume Bestand (1x20)	20	20	400,00
HEC	Baumgruppen (5 Bäume à 50m ²)	250	13	3.250,00
HEC	Baumgruppen (5 Bäume à 20m ²)	100	13	1.300,00
HHB	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	250	14	3.500,00
Gesamt		714		8.920,00

Biotopaufwertung von:

4.405

2. Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Gemarkung Wörmnitz, Flur 8, Flurstück 81, Teilfläche nord-westlich des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich ist innerhalb des Flurstücks 81, Gemarkung Wörmnitz, Flur 8 auf einer Fläche von mindestens 150 m² eine Strauchbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen in einer Dichte von einem Strauch je zwei m² und in der Mindestqualität 2x verpflanzt, 60-100cm gemäß Artenliste (Anlage 3 der Begründung) durchzuführen.

Darüber hinaus sind auf dem Flurstück 81, Gemarkung Wörmnitz, Flur 8 mindestens 7 heimische Laubbäume gemäß Artenliste (Anlage 3 der Begründung) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16, in Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen.

2. externe Ausgleichsfläche :

Gemarkung Wörmnitz, Flur 8, Flurstück 81

Bestand

Code	Biotoptyp	Fläche	Biotopwertfaktor	Biotopwert
GSB	Scherrasen	438	5	2.190,00
	Gebäude	666	0	-
BD	befestigter Weg	418	0	-
VWA	unbefestigte Fläche	54	2	108,00
HEX	heimische Bäume Bestand (11x20)	220	20	4.400,00
HHB	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	110	14	1.540,00
HGB	Strauchhecke aus überwiegend nicht heimischen Arten	87	10	870,00
Gesamt		1.993		9.108,00

Planung

Code	Biotoptyp	Fläche	Biotopwertfaktor	Biotopwert
GSB	Scherrasen	134	5	670,00
	Gebäude	666	0	-
BD	befestigter Weg	418	0	-
HEX	heimische Bäume Bestand (11x20)	220	20	4.400,00
HEC	Baumgruppen (7 Bäume à 50m ²)	350	13	4.550,00
HHB	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	150	14	2.100,00
Gesamt		1.938		11.720,00

daraus ergibt sich eine Biotopaufwertung von

2.612

3. Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Platzfläche an der Grundschule Diesterweg, Gemarkung Halle, Flur 1, Flurstück 2424

Zum Ausgleich des gemäß Satzung zulässigen Eingriffs wird die Pflanzung von 21 Alleebäumen (Baumhasel, *Corylus colurna*, in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16, in Drahtballierung und mit Dreibockverankerung auf der o.g. Platzfläche an der Grundschule Diesterwegschule zugeordnet (Anlage 4 der Begründung)

3. externe Ausgleichsfläche (an der Platzfläche Diesterweg):

Platzfläche an der Grundschule Diesterweg, Gemarkung Halle, Flur 1, Flurstück 2424

Bestand

Code	Biotoptyp	Fläche	Biotopwertfaktor	Biotopwert
zoz	entsiegelte Fläche	2.106	5	10.530,00
	Gesamt	2.106		10.530,00

Planung

Code	Biotoptyp	Fläche	Biotopwertfaktor	Biotopwert
HEC	Baumgruppen (21 Bäume à 50m ²)	1.050	13	13.650,00
GSB	sonstige Grünanlage	1.056	7	7.392,00
	Gesamt	2.106		21.042,00

daraus ergibt sich eine Biotopaufwertung von: **10.512**

Summe der externen Ausgleichsmaßnahmen: 17.389

2.6.3.3 Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Über einen Städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Halle und dem Bauherren zu schließen ist, wird die Verpflichtung zur Tragung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Bauherren geregelt.

Anlage 1 der Begründung: Biotopkartierung



Anlage 2 der Begründung: Baumbestand (Erhebung Februar 2011)

Nummer	Baumart		Stamm- umfang	Höhe	Kronendurch- messer
1	Tilia platiphyllus	Linde	65	7	8
2	Ailanthus altissima	Götterbaum	69	8	7
3	Tilia platiphyllus	Linde	75	7	10
4	Tilia platiphyllus	Linde	72	7	8
5	Acer platanoides	Spitzahorn	75	7	10
6	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	61	7	7
7	Ulmus carpinifolia	Ulme	84	6	13
8	Quercus robur	Eiche	38	4	3
9	Juglans nigra	Schwarznuß	20	3	2
10	Malus spec	Apfel	43	6	4
11	Acer platanoides	Spitzahorn	92	8	8
12	Populus x berolinensis	Pappel	92	7	10
13	Populus x berolinensis	Pappel	131	8	9
14	Populus nigra Italica	Pappel	79	8	8
15	Populus nigra Italica	Pappel	104	8	9
16	Fraxinus excelsior	Esche	83	6	7
17	Acer platanoides	Spitzahorn	55	5	8

Anlage 3 der Begründung: Artenliste

großkronige Baumarten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Ulme

kleinkronige Baumarten:

<i>Carpinus betulus</i> 'Monumentalis'	Hainbuche
<i>Crataegus carrieri</i>	Apfeldorn
<i>Malus evereste</i> (u.ä.)	Zierapfel
<i>Prunus avium</i> 'Plenum'	Gefüllte Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Straucharten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartiegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus prunifolia</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Hollunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

Anlage 4 der Begründung: externe Ausgleichsmaßnahme: Platzfläche an der Grundschule Diesterweg



