

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 179

„Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“

Begründung

Stand

14.08.2023, zum Planstand vom 10.08.2022

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Planungsbüro
DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten
Stadt- und Umweltplaner
Grimmaische Straße 21
04109 Leipzig

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A	4
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	4
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	5
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	5
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1. Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1. Landesentwicklungsplan (LEP).....	8
4.1.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP).....	9
4.1.3. Flächennutzungsplanung.....	11
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	12
4.2.1. Landschaftsrahmen-, Luftreinhalte-, Lärmaktionsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. Nr. 11 BauGB).....	12
4.2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	12
4.2.3. Wohnbauflächenbedarfsermittlung Halle (Saale) 2020 – 2040.....	13
4.2.4. Kleingartenkonzeption.....	13
4.2.5. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept.....	15
4.2.6. Weitere städtische Konzepte.....	16
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation.....	16
5. Städtebauliche Bestandssituation	16
5.1. Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	16
5.2. Denkmalschutz.....	17
5.3. Eigentumsverhältnisse.....	17
5.4. Soziale Infrastruktur.....	17
5.5. Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV.....	17
5.6. Sonstige technische Infrastruktur.....	17
6. Planungskonzept	18
6.1. Städtebauliches Konzept.....	18
6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	21
6.3. Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung.....	22
6.4. Planungsalternativen.....	23
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	24
7.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	24
7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	25
7.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	27
7.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	28

7.1.5.	Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	29
7.1.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	30
7.2.	<i>Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i>	31
7.2.1.	Äußere Erschließung.....	31
7.2.2.	Innere Erschließung.....	32
7.2.3.	Geh- und Radwege.....	34
7.2.4.	Ruhender Verkehr.....	35
7.2.5.	ÖPNV.....	35
7.2.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	35
7.3.	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i>	36
7.4.	<i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)</i>	37
7.5.	<i>Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)</i>	40
7.5.1.	Trinkwasser und Löschwasser.....	40
7.5.2.	Entwässerung - Schmutzwasser.....	40
7.5.3.	Entwässerung - Niederschlagswasser.....	40
7.5.4.	Energieversorgung.....	41
7.5.5.	Abfallentsorgung.....	41
7.6.	<i>Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)</i>	41
7.7.	<i>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)</i>	43
7.8.	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	43
8.	Flächenbilanz	46
9.	Planverwirklichung	46
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	47
10.1.	<i>Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)</i>	47
10.2.	<i>Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)</i>	47
10.3.	<i>Belange des Umweltschutzes und erforderliche Maßnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</i>	47
10.4.	<i>Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)</i>	48
10.5.	<i>Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)</i>	48
10.6.	<i>Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)</i>	48
10.7.	<i>Belange des städtischen Haushaltes</i>	48
10.8.	<i>Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	49
	Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB, Teil B	51
1.	Ziele des Umweltschutzes	51
2.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	52
2.1	<i>Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)</i> ...	52
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	52
2.1.2	Boden.....	60
2.1.3	Wasser.....	61
2.1.4	Luft, Klima.....	62

2.1.5	Landschaft.....	63
2.1.6	Mensch.....	64
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	65
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH), Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	66
2.1.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.1 bis 2.1.8) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	66
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung.....	67
3.	Grünordnerische Erfordernisse und artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	68
3.1	<i>Grünordnerische Erfordernisse.....</i>	<i>68</i>
3.2	<i>Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 44 und § 45 BNatSchG).....</i>	<i>70</i>
	ANLAGE 1 - Baumbestandsliste.....	73
	ANLAGE 2 - Schutz- und Gefährdungsstatus nachgewiesener Arten	74
	ANLAGE 3 - Literatur- und Quellenverzeichnis.....	75

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass der Planung

Die Eigentümer der drei großen Flurstücke im Plangebiet beabsichtigen im südlichen Teil des Plangebiets Einfamilienhäuser und im nördlichen Teil Mehrfamilienhäuser zu errichten und beantragten am 09.11.2017 bei der Stadt Halle (Saale) die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein Teil des Plangebietes wurde und wird zum kleinen Teil noch kleingärtnerisch genutzt. Eine Bebauung mit Wohngebäuden entspricht u.a. den städtebaulichen Planungen der Stadt Halle (Saale), die im Plangebiet die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen vorsieht.

Ziel der Planung

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland in nachgefragter Lage
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO
- Schaffung von Angeboten sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für den Mehrfamilienhausbau und damit Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Zweck der Planung - Planungserfordernis

Ohne einen Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnbebauung, wie z.B. die Zufahrt zu allen geplanten Baugrundstücken bzw. Gebäuden, der Flächen für die Feuerwehr, die Anbindung der Grundstücke an das Leitungssystem und die Abfallentsorgung nicht gesichert.

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz besteht im Osten nur durch den kurzen Straßenstich, der von der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße ausgehend zwischen den dortigen Hausnummern 5 und 7 an das Plangebiet grenzt. Im Westen erschließt der Sandbirkenweg als schmale Stichstraße ohne Wendeeinrichtung von der nördlich gelegenen Lettiner Straße aus das Plangebiet. Der Sandbirkenweg ist ohne Wendeeinrichtung bzw. ohne Durchfahrtsmöglichkeit zu anderen Straßen sowie in seiner derzeitigen Ausbaubreite von zum Teil weniger als 3 m für die Erschließung des Plangebietes nicht ausreichend. Bei der westlich gelegenen Straße „Fuchsbau“ handelt es sich um eine Privatstraße, die für eine Erschließung des Plangebietes nicht zur Verfügung steht.

In der näheren Umgebung des Plangebietes findet sich eine heterogene Bebauung, die von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern reicht und sowohl Einzelhäuser als auch Reihenhäuser umfasst. Es wurde ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet erarbeitet, welches sowohl ein Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung des Plangebietes als auch eine von der Kubatur, der Höhenentwicklung und der Anordnung der Gebäude abgestimmte Beziehung der Baukörper aufeinander innerhalb des Plangebiets beinhaltet.

Zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung und der Entwicklung des Plangebietes entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist ein Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes im Stadtteil Kröllwitz und hat eine Größe von ca. 1,4 Hektar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,3 km Luftlinie.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Lettiner Straße, im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße (alle ungeraden Hausnummern – 1 bis 31), im Süden durch die Wohnbebauung nördlich der Dölauer Straße (Nr. 34, 36 und 38) und im Westen durch den Sandbirkenweg und die Straße „Fuchsbau“ sowie die gedachte südliche Verlängerung der Straße „Fuchsbau“ begrenzt.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Zum Plangebiet gehören die drei großen Flurstücke 9/3, 70/5 und 5/3, die vorhergehend, bis auf das Wohngebäude an der Lettiner Straße, kleingärtnerisch genutzt wurden. Weiterhin befindet sich nordöstlich das Flurstück 5/4 (ca. 75 m²) im Plangebiet. Dieses ist derzeit mit Garagen überbaut. Die Flurstücke 5/3, 70/5 und 5/4 haben einen Eigentümer. Die Garagen werden an Mieter der Lettiner Straße 25 und 27 (Flurstück 5/3) vermietet. Das Flurstück 5/4 soll auch weiterhin in die Nutzung der angrenzenden Flurstücke 5/3 und 70/5 einbezogen bleiben. Teil des Plangebietes sind auch die Flurstücke des Sandbirkenweges, da der Sandbirkenweg zur Erschließung des Plangebietes verlängert, verbreitert und ausgebaut werden muss. Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert. Zum Plangebiet gehören jetzt auch das Flurstück 68/5 und anteilig das Flurstück 3/6 an der Lettiner Straße. Die beiden Flurstücke sind Teil des Plangebietes, da auf diesen die Einmündung des Sandbirkenweges in die Lettiner Straße ausgebaut werden soll. Das Straßenflurstück 89/6 ist ebenfalls Teil des Plangebietes. Die sich auf diesem befindliche kurze Stichstraße, welche von der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße abgeht, ist ebenso für die Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke

von Süd nach Nord: 9/3, 70/5, 5/3, 5/4, 68/5 und anteilig 3/6

einschließlich des Flurstücks der Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße: 89/6

und einschließlich der Flurstücke des Sandbirkenweges von Süd nach Nord: 167, 169, 110, 171, 111, 108, 173, 175, 177.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 179 wurde am 30.05.2018 durch den Stadtrat gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 13.06.2018.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Die in § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher einer Maßnahme der Innenentwicklung dient.

- Es wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 14.200 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). In der weiteren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von Nutzungen, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind, befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.
- Es wird keine Zulässigkeit von Betrieben im Sinne von § 50 Abs. 1 BImSchG begründet (Betriebe gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU, d.h. solche bei denen gefährliche Stoffe im Sinne der Richtlinie vorhanden sind.) Die Lagerung und Verarbeitung etc. von gefährlichen Stoffen im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU lässt der Bebauungsplan nicht zu.

Es bestand gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Im Rahmen dieser Beteiligung haben 81 Vertreter der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben, mit dem sie den Aufstellungsbeschluss überwiegend abgelehnt haben. Nachfolgend gründete sich die „Bürgerinitiative Kröllwitz-Sandbirkenweg“.

Unter Moderation des Büros DNR fanden am 09.04.2019 und 05.06.2019 Planungsworkshops mit der „Bürgerinitiative Kröllwitz-Sandbirkenweg“ und den Investoren statt. Als Ergebnis des Moderationsverfahrens hat das Büro DNR einen städtebaulichen Gestaltungsplan erarbeitet, der in der Zukunftswerkstatt Kröllwitz am 18.06.2019 vorgestellt und von allen Beteiligten befürwortet wurde. Diesen Gestaltungsplan setzt der Bebauungsplan Nr. 179 „Sandbirkenweg“ um.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Verfahren nach § 13 a BauGB, wenn eine Unterrichtung der Öffentlichkeit stattgefunden hat, nicht notwendig, wurde jedoch durchgeführt, um die Öffentlichkeit optimal in die Planung einzubeziehen und deren Akzeptanz zu erhöhen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat vom 23.09.2019 bis zum 16.10.2019 stattgefunden und ist mit dem 17.10.2019 vorzeitig beendet worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Bürgerinitiative vorgebracht, dass die zulässige Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht der im Moderationsprozess vereinbarten Höhe entsprechen würde. Nachfolgend wurde mit der Bürgerinitiative abgestimmt, wie die Höhe entsprechend dem Moderationsprozess genau festgesetzt werden soll. Der Vorentwurf wurde deshalb überarbeitet und erneut in die frühzeitige Beteiligung gegeben.

Die erneute frühzeitige Beteiligung fand vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 statt. Es gab eine Stellungnahme: Der überarbeitete Vorentwurf wurde hinsichtlich der Begrenzung der Gebäudehöhen, der Anzahl der Gebäude und der Gebäudeflächen/des Bebauungsgrades im Baugebiet WA 2 sowie dem Verzicht auf eine durchgehende Straßenverbindung zwischen Sandbirkenweg und Wilhlem-von-Kügelgen befürwortet. Die im Aufstellungsbeschluss benannten

städtebaulichen Ziele werden als deutlich besser eingehalten angesehen. Die vorgesehene Bebauung im Wohngebiet WA 2 stelle jedoch immer noch eine erhebliche Verdichtung des Bebauungsgrades und der Wohndichte im Vergleich zu den unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebieten (Zeilenbebauung Wilhelm-von-Kügelgen-Straße sowie Einfamilienhäuser im Sandbirkenweg und Fuchsbau) dar. Die über die Baugrenzen hinausgehende Ausstattung mit 2,50 m tiefen Balkonen auf beiden Längsseiten wird dahingehend als überdimensioniert angesehen. Es wird vorgeschlagen, die Balkone (sowie Terrassen-Überdachungen) generell auf 1,50 m zu begrenzen oder Balkone nur auf einer Längsseite der Gebäude zuzulassen.

Die Zulässigkeit von Balkonen wurde im Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf nicht geändert (siehe entsprechende Begründung in Kap. 7.1.4).

Folgende Verfahrensschritte wurden bisher durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 vom 13.06.2018 der Stadt Halle (Saale)	30.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 11.09.2019 der Stadt Halle (Saale)	23.09.2019 bis 16.10.2019
Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 28.08.2020 der Stadt Halle (Saale)	09.09.2020 bis 13.10.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 03.09.2019	03.09.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 32 vom 16.12.2022 der Stadt Halle (Saale)	17.01.2023 bis 01.03.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 06.12.2022	06.12.2022
Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Rechtskraft	

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Übergeordnete Planungen

4.1.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Der derzeit aktuelle Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12.03.2011 in Kraft.

Die Stadt Halle (Saale) ist gemäß LEP neben Magdeburg und Dessau eines der drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt (Z 36 und Anhang 1 – zeichnerische Darstellung des LEP).

Die Stadt Halle (Saale) ist Teil des Verdichtungsraumes im Gebiet Halle-Merseburg innerhalb des Ordnungsraumes um die Städte Halle (Saale) und Merseburg (Z 9 und Beikarte 1 - Raumstruktur). Ein Ordnungsraum besteht aus einem Verdichtungsraum und einem ihn umgebenden suburbanen Raum.

Relevant für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans:

1. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur

Z 6 In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.

Z 10 Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln.

Z 18 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*

Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrsschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Z 28 Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*
zu entwickeln.

4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

G 100 Auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist hinzuwirken.

G 110 Bei Entscheidungen über die Nutzung des Bodens sollen seine Fruchtbarkeit, seine ökologischen Funktionen, die Archivfunktion, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich berücksichtigt werden. Die Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Konkrete Vorgaben für das Plangebiet finden sich nicht im Landesentwicklungsplan.

Aufgrund des Bebauungsplanes kann eine Verdichtung der Wohnnutzung innerhalb des bebauten Stadtgebietes erfolgen. Es werden Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebietes genutzt. Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs in Halle (Saale) angebunden. Aufgrund der anhaltend gegebenen Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Halle (Saale) ist die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche notwendig. Der vorliegende Plan entspricht u.a. dahingehend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und ist insofern gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.1.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle trat am 21.12.2010 in Kraft. In Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP Halle) erforderlich. Seit 2014 erfolgte in diesem Zusammenhang das Verfahren zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“. Am 25.06.2019 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ beschlossen. Der Teilplan wurde von der Obersten Landesentwicklungsbehörde am 12.12.2019 genehmigt. Nach der Bekanntmachung im März 2020 ist der Teilplan in Kraft getreten. Der Teilplan trifft neue Festlegungen zur Zentralörtlichen Gliederung, zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie zum großflächigen Einzelhandel.

Im REP finden sich insbesondere folgende für das Plangebiet relevante Ziele und Grundsätze:

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Halle

5.1. Raumstruktur der Planungsregion Halle

5.1.2. Ordnungsraum

5.1.2.2. Z In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind auch Rückbau- und Abrissmaßnahmen in diesem Raum zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung ist anzustreben. Dabei sollen trotz einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt werden. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. (LEP LSA 3.1.2.)

5.1.2.5. Z Innerhalb des Ordnungsraumes Halle ist die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte auszurichten. Viel ist dabei mit einer Auslastung von Infrastruktureinrichtungen und die Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit einem leistungsfähigen ÖPNV zu erreichen.

5.1.2.7. Z Ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben.

5.1.2.8. Z Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.

5.1.4. Entwicklungsachsen

5.1.4.3. Z Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Achsen soll die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten konzentriert werden; bandartige Siedlungsentwicklungen sollen vermieden werden; ausreichende Freiräume sollen erhalten werden. (LEP LSA 3.1.4.)

6. Einzelfachliche Grundsätze

6.2. Bodenschutz

G Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...

Konkrete Vorgaben für das Plangebiet finden sich nicht im Regionalen Entwicklungsplan.

Der vorliegende Plan entspricht mit seinen Festsetzungen ebenso wie den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes auch den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplans und ist damit insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.1.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist seit dem 10.09.1998 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

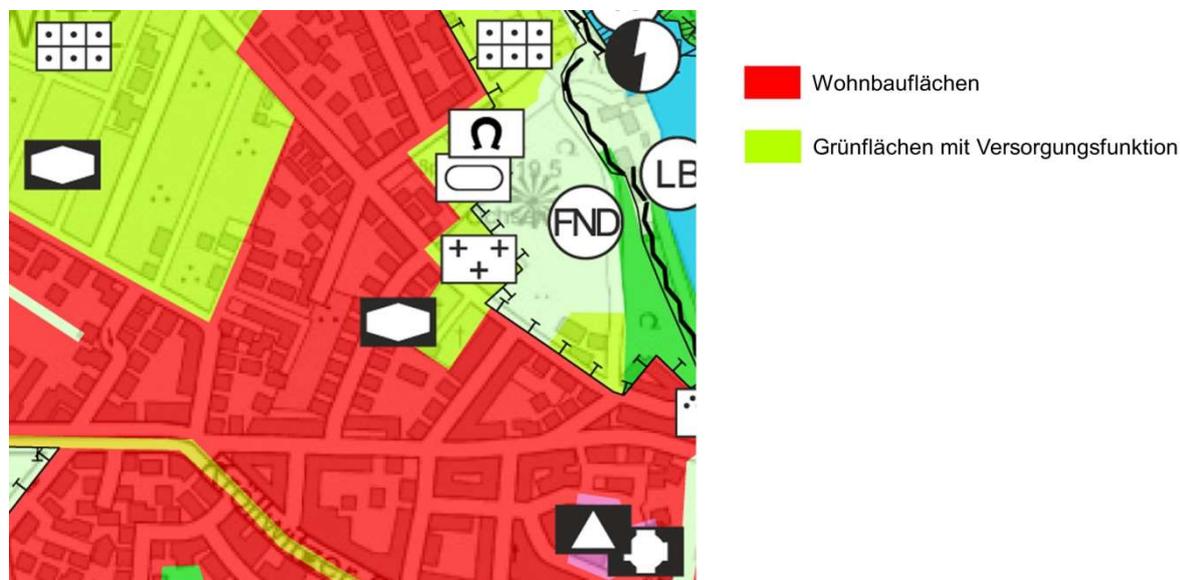


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)

Der Flächennutzungsplan geht von einem Bedarf an neuen Wohnbauflächen auch bei einer stagnierenden Bevölkerungszahl aus (Seiten 26 und 39 der Begründung). Am 21.07.2021 hat der Stadtrat eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung beschlossen, die Grundlage für die im Jahr 2019 beschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sein soll (siehe nachfolgendes Kap. 4.2.3).

Insgesamt enthält der Flächennutzungsplan zusätzliche Wohnbauflächen (Neubaufläche) von insgesamt 487,3 ha. Eine neu zu bebauende Wohnbaufläche ist das Plangebiet (Karte „Erläuterungsplan Wohnen“, nachfolgend Seite 40 der Begründung, entsprechend die Übersicht S. 41). In der Begründung des Flächennutzungsplanes ist weiterhin angegeben, dass der Wohn- und Kleingartenbereich Lettiner Straße in Teilen als Wohngebiet entwickelt wird (vgl. FNP-Begründung S. 246).

Das Plangebiet ist im Erläuterungsplan zu bodenschutzrelevanten Gebieten nicht als Gebiet mit schutzwürdigen Böden dargestellt (vgl. FNP-Begründung S. 98f). Die ca. 100 m nordöstlich vom Plangebiet beginnende Grünfläche des Ochsenberges wird im Erläuterungsbericht zum FNP als naturnaher, besonders wertvoller und stark gefährdeter Biototyp „Trocken- und Halbtrockenrasen“ benannt (FNP-Begründung S. 104) und im Erläuterungsplan „Biotope“ als dieser Biototyp dargestellt (vgl. FNP-Begründung S. 112f). Im Erläuterungsplan „Schutzgebiete“ findet sich der Ochsenberg als Flächennaturdenkmal „Trockenrasen auf dem Ochsenberg“ (vgl. FNP-Begründung S. 108ff).

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten durch den Bebauungsplan ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

4.2.1. Landschaftsrahmen-, Luftreinhalte-, Lärmaktionsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. Nr. 11 BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan - 1. Teilfortschreibung - von 2013 werden explizit für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Als festgesetztes flächenhaftes Naturdenkmal ist der nahe dem Plangebiet liegende „Trockenrasen auf dem Ochsenberg“ erfasst (S. 80, 101ff).

Entsprechend dem Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle vom 31.05.2011 gibt es keine Hinweise auf eine überhöhte Feinstaub- und Stickoxidbelastung im Plangebiet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Umweltzone (S. 43f).

Gemäß der Lärmkartierung der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahre 2018 befindet sich das Plangebiet nicht in einem Bereich, in dem die angegebenen Schwellenwerte tags von 65 dB(A) und nachts von 45 dB(A) durch den Straßenverkehr sowie tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) durch die Straßenbahn überschritten werden. Im Lärmaktionsplan der Stadt Halle (Saale) sind für das direkte Umfeld des Plangebietes keine Maßnahmen vorgesehen.

4.2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das am 25.10.2017 beschlossene ISEK Halle 2025 benennt folgende Ziele im Bereich Wohnen für die Stadtentwicklung (Seite 113)

- weitere Diversifizierung des Wohnungsbestandes
- sozial gerechte Wohnungsmarktentwicklung, gute Bevölkerungsmischung in den Quartieren
- Erhöhung der Wohneigentumsquote
- Erhalt und Weiterentwicklung der kompakten Stadt mit dem Fokus auf Stärkung der Inneren Stadt und der Siedlungskerne, Schwerpunktsetzung auf Innenentwicklung
- energetische Stadtsanierung/Energieeffizienzpotenziale des Gebäudebestandes heben

Die Ziele der Stadtentwicklung wurden vor dem Hintergrund einer seit 2010 wieder zunehmenden Bevölkerungszahl der Stadt Halle (Saale) entwickelt (S. 17, 56).

Das ISEK Halle 2025 geht von einem erhöhten Bedarf an Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Insgesamt besteht eine Nachfrage für 2.750 Wohneinheiten. Das Potenzial aufgrund von Baulücken, Bauflächen aufgrund von Bebauungsplänen und von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan beträgt 2.409 Wohneinheiten (Seite 116).

Grundsätzlich sollen künftig verstärkt besondere Standorte und Wohnungsmarktsegmente entwickelt werden, da Halle (Saale) bei besonderen Angeboten und insbesondere hochwertigen Angeboten Nachholbedarf hat. Der Qualität der Standorte und dem qualitätvollen Wohnungsangebot kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu (Seite 114).

Das Teilraumkonzept für den Halleschen Norden geht von einem Vermarktungs- und Bebauungsdruck und somit einer Tendenz zur Nachverdichtung in Kröllwitz aus. Nachverdichtungen sollen im Einzelfall aus städtebaulicher, freiraumplanerischer, ökologischer und infrastruktureller Sicht geprüft werden. (S. 224, 229)

In der Karte II-2 „Wohnen – Städtebau, Denkmalschutz und Baukultur; Städtische Zentren/ Einzelhandel“ ist das Plangebiet als „weiteres Wohnpotential im FNP – geeignete Wohnbau-

fläche“ dargestellt. In der Karte III-2 „Teilraum Hallescher Norden“ ist das Plangebiet als Bereich zur Wohnbauflächenentwicklung enthalten. Weitere konkrete Aussagen zum Plangebiet finden sich im ISEK Halle 2025 nicht.

Der Bebauungsplan entspricht inhaltlich dem ISEK Halle 2025 der Stadt Halle (Saale).

4.2.3. Wohnbauflächenbedarfsermittlung Halle (Saale) 2020 – 2040

Am 21.07.2021 hat der Stadtrat eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung beschlossen, die Grundlage für die im Jahr 2019 beschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sein soll. Es wurde eine Basisvariante und eine obere Variante für den Bedarf im Mehrfamilien- und im Eigenheimsegment ermittelt. Entsprechend dem Stadtratsbeschluss soll die obere Variante der weiteren Planung zugrunde gelegt werden. Im Mehrfamilienhaussegment wurde entsprechend ein Bedarf von 2.350 Wohnungen und im Eigenheimsegment von 3.500 Wohneinheiten ermittelt (Seite 18). Die Zahl der genehmigten und der nach geltendem Baurecht zulässigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt insgesamt 2.300. Die Zahl der genehmigten und der nach geltendem Baurecht zulässigen Eigenheime beträgt insgesamt 353. Durch zukünftige Bebauungspläne könnte Baurecht für 2.050 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und für 600 Eigenheime geschaffen werden (Seite 19f). Die Fläche des Plangebietes ist als im Flächennutzungsplan enthaltene Flächen für den Neubau angegeben. Von den im Flächennutzungsplan von 1998 enthaltenen Neubauflächen stehen noch 168 ha zur Verfügung. Für 33 ha hiervon befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung (Seite 23). Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind 130 ha für den Eigenheimbau vorgesehen (Seite 38). Die Bedarfsermittlung kommt zu dem Schluss, dass bei kurzfristiger Mobilisierung des Potentials im Mehrfamilienhaussegment ein Überangebot entstehen könnte, dagegen im Eigenheimsegment ein großes Angebotsdefizit besteht (Seite 31f). Allein von den Bedarfszahlen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern abgeleitet, würde sich eine Ausweisung des Plangebietes auch für den Geschosswohnungsbau nicht zwingend erforderlich machen. Entsprechend dem ISEK Halle 2025 ist jedoch der Neubau auch im Mehrfamilienhaussegment im Stadtteil Kröllwitz unter dem Gesichtspunkt einer weiteren Diversifizierung des Wohnungsbestandes anzustreben – ein qualitativer Standort mit neuen qualitätvollen Wohnungen. Für die Deckung des Bedarfs im Einfamilienhaussegment ist die Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Plangebiet erforderlich.

4.2.4. Kleingartenkonzeption

Am 24.04.2013 hatte der Stadtrat erstmalig eine Kleingartenkonzeption für die Stadt Halle (Saale) beschlossen. Die 1. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption wurde vom Stadtrat am 27.10.2021 beschlossen. In der Fortschreibung der Kleingartenkonzeption ist die Anlage „Kröllwitz 1 & 2“ insgesamt erfasst ohne gesonderte Angaben jeweils zu den Teil-Anlagen 1 und 2 bezüglich der zukünftigen Entwicklung. Es wird in der Konzeption ausgeführt: „*Von Bebauungsplänen betroffene Kleingartenanlagen sind u. a. ... Anlage Nr. 51 „Kröllwitz 1 und 2“ durch die Wohnbebauung Sandbirkenweg (Bebauungsplan 179) ...*“ (Seite 26). In der Karte „Maßnahmenumsetzung 2014-2020“ ist für die Anlage Kröllwitz 1 und 2 insgesamt der Erhalt der Kleingartenanlage angegeben sowie der Rückbau und die interne Umnutzung einzelner Parzellen.

In der Kleingartenkonzeption aus dem Jahre 2013 war angegeben, dass die auf dem Flurstück 9/3 vorhandene Kleingartenanlage „Kröllwitz Anlage 1“ bei Leerstand zurückgebaut wird (Karte „Entwicklungsziele für die Kleingartenanlagen“ [Blatt 6 und A 26], S. 81 der Konzeption).

Gemäß der Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks der Anlage 1 und dem Stadtverband der Gartenfreunde Halle/Saale e.V. sowie dem Kleingartenverein Kröllwitz

Anlage 1 und 2 e.V. aus dem Jahr 2016 werden frei werdende Parzellen in der Anlage 1 an den Grundstückseigentümer übergeben. Die ehemaligen Kleingärten im nördlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 5/3 und 70/5) wurden bereits 2015/2016 aufgegeben. Freie Kleingartenparzellen für Interessenten gibt es in der außerhalb des Plangebietes fortbestehenden Anlage Kröllwitz 2. Somit ist es nicht erforderlich, geeignetes Ersatzland gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleinG bereitzustellen. Der Bebauungsplan entspricht der Kleingartenkonzeption.

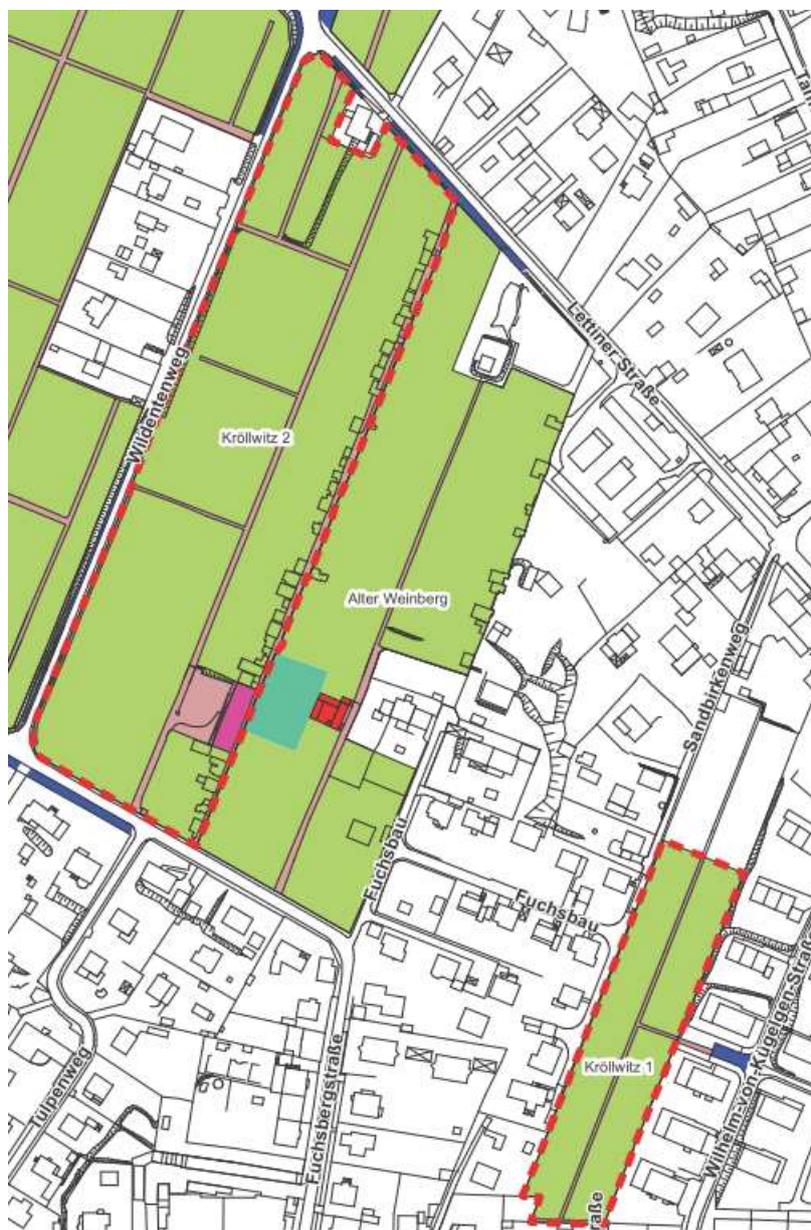


Abb.: Kleingartenanlage „Kröllwitz 1 & 2“ (aus Zusatzinformationen zur Kleingartenkonzeption „Nr. 51 Kröllwitz 1 und 2“)

4.2.5. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept

Das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle(Saale)¹ ist Grundlage für integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele der Kommune.

Die Energie- und Klimapolitik der Stadt Halle (Saale) orientiert sich an den folgenden Grundsätzen:

- Die Stadt Halle (Saale) setzt sich zum Ziel, die CO₂ -Emissionen gegenüber 1990 deutlich zu reduzieren, die Kraft-Wärme-Kopplung auszubauen und den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen. Sie stützt sich hierbei insbesondere auf den zukunftsweisenden Ausbau des Fernwärmesystems mit seinen hocheffizienten KWK-Erzeugungsanlagen, auch außerhalb der bestehenden Satzungsgebiete. Dabei orientiert sie sich an den übergeordneten Zielen der Bundesrepublik Deutschland, die eine Reduktion der gesamten Treibhausgasemissionen um 40 Prozent bis 2020, um 55 Prozent bis 2030, um 70 Prozent bis 2040, um 80 bis 95 Prozent bis 2050, jeweils zum Basisjahr 1990, vorsieht und den Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch von 60 Prozent bis 2050 vorsehen.
- Die Stadt Halle (Saale) strebt die sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel an. Darunter versteht sie den Schutz der Bevölkerung vor Extremereignissen, die Reduzierung der physischen Verwundbarkeit der Infrastruktur, den Erhalt der Lebensqualität und der Vielfalt der natürlichen Lebensgrundlagen unter veränderten klimatischen Bedingungen.
- Die Stadt Halle (Saale) verpflichtet sich zur kontinuierlichen Steigerung der Energieeffizienz und zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Sie sieht u. a. in der energetischen Optimierung im verkehrlichen und im baulichen Bereich, bei der energetischen Umgestaltung der öffentlichen Straßenbeleuchtung, im Aufbau einer klimafreundlichen Mobilität, in der Verringerung des Ressourcenumsatzes und in der Förderung der regionalen Wirtschaftskreisläufe einen wesentlichen Bestandteil ihres Profils. Damit übernimmt sie aktiv die Verantwortung für kommende Generationen zur Entwicklung einer klimagerechten und energieeffizienten Stadt.
- Die Stadt Halle (Saale) bekennt sich zu ihrer öffentlichen Vorbildfunktion im effizienten Umgang mit Ressourcen und im Klimaschutz. Sie setzt in ihrem Einflussbereich Maßnahmen um, die diesem Bekenntnis Glaubwürdigkeit verleihen und motiviert die Bevölkerung zum ressourcenbewussten Handeln. Sie unterstützt aktiv die Beratung von Einwohnerinnen und Einwohnern, von Unternehmen und von Institutionen über die Möglichkeiten einer nachhaltigen Energieversorgung und -nutzung.
- Die Stadt Halle (Saale) schreibt zur Umsetzung dieser Ziele geeignete Maßnahmen in einem Klimaschutzkonzept fest. Dabei konzentriert sie sich auf die sechs Handlungsfelder Stadtentwicklung, private Haushalte, lokales Gewerbe, kommunale Einrichtungen, Energieversorgung und Verkehr. Sie wird regelmäßig überprüfen, ob die Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Energie- und Klimapolitischen Leitbilds und des Klimaschutzkonzeptes gegeben sind.

Die Stadt Halle(Saale) hat ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept² entwickelt, welches aufbauend auf den klimapolitischen Zielen und den bisherigen Beschlüssen, Zielsetzungen, Aktivitäten und Erfahrungen der Kommune wesentliche Handlungsfelder heraus-

¹Stadt Halle (Saale), Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale), 2016

²Stadt Halle (Saale), Umsetzungsplan zum integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept, 2016

stellt. Diese Handlungsfelder beinhalten Maßnahmen zur CO₂-Minderung bis zum Jahr 2020, die sowohl zur Einsparung und zur effizienten Nutzung von Energie, als auch zum Ausbau erneuerbarer Energien beitragen. In einem konkreten Umsetzungsplan hat die Stadt Halle (Saale) dargestellt, wie mit einzelnen Maßnahmen der Beitrag der Kommune zur Zielerreichung aussehen kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des klimapolitischen Leitbildes und dem Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale). Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes. Auch in Frage kommende kleinteilige Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung wurden geprüft und im Bebauungsplan festgesetzt [z.B. Dachbegrünung (Festsetzung 1.8.4), Begrünung der Freiflächen und Stellplatzanlagen durch Bäume (Festsetzung 1.8.1 bis 1.8.3), Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (Festsetzung 1.6), helle Fassadenfarben (Festsetzung 2.4), Solaranlagen (dazu Festsetzung 1.2.1) usw., siehe ausführlich Kap. 7 sowie Kap. 10.8].

4.2.6. Weitere städtische Konzepte

Weitere Konzepte wie z.B. Stadtmobilitätsplan, Einzelhandels- und Zentrenkonzept haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation

Für das Plangebiet bestand kein Bebauungsplan. Auch für die Bereiche angrenzend an das Plangebiet gibt es keine Bebauungspläne. Planungsrechtlich war das Gebiet ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet war schon seit den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts für die Wohnbebauung vorgesehen. Im „Gesamtsiedlungsplan für Halle und Umgebung“ ist der Sandbirkenweg als Verbindungsstraße zwischen der Lettiner Straße und der Dölauer Straße ausgewiesen und die angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Es wurde aber nur die Bebauung an der Dölauer Straße und entlang der Wilhelm-von Kugelgen-Straße vor dem II. Weltkrieg realisiert. Östlich an das Plangebiet schließt sich die Zeilenbebauung mit zwei Geschossen und Satteldach entlang der Wilhelm-von-Kugelgen-Straße an. Im südlichen Bereich handelt es sich dabei um Mehrfamilienhäuser und im nördlichen Bereich um Einfamilienreihenhäuser. Südlich des Plangebietes befindet sich die viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung an der Dölauer Straße. Die Bebauung westlich des Sandbirkenweges setzte erst in den 1960er Jahren mit freistehenden Einfamilienhäusern ein und nahm das ursprüngliche Konzept der Bebauung entlang der Wilhelm-von-Kugelgen-Straße nicht auf. Die Bebauung westlich des Plangebietes ist von freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt.

Nördlich im Plangebiet auf dem Flurstück 5/3, an der Lettiner Straße, steht ein Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen und einem Mansardgeschoss sowie Mansardwalmdach. Das zum Plangebiet gehörende Flurstück 5/4 (ca. 75 m²) ist mit Garagen bebaut, deren Zuwegung über die benachbarten, außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 6/27 und 6/26 führt.

Südlich im Plangebiet auf dem Flurstück 9/3 befindet sich eine Kleingartenanlage, deren Parzellen nach Freiwerdung aufgegeben wurden und werden. Wenn alle Parzellen freigeworden sind, wird die Kleingartenanlage in diesem Bereich (Kröllwitz Anlage 1) aufgelöst. Die kleingärtnerische Nutzung des Flurstücks 70/5 und des südlichen Teils des Flurstücks 5/3 wurde bereits bis zum Jahr 2016 aufgegeben. Diese Flächen liegen derzeit brach.

5.2. Denkmalschutz

Die unmittelbar an das Plangebiet grenzende Bebauung in der südlichen Wilhelm-von-Kügelgen-Straße – Hausnummer 1, 3, 5 und 7 – gehört zu einer als Baudenkmal ausgewiesenen Siedlung. Der Denkmalschutz schließt auch die Stichstraße zwischen Hausnummer 5 und 7 ein.

5.3. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 9/3 befindet sich mehrheitlich in Privatbesitz. Die Flurstücke 68/5, 5/3, 5/4 und 70/5 gehören der Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G.. Eigentümer der Flurstücke des Sandbirkenweges, des Flurstücks 3/6 (Lettiner Straße) und der Stichstraße an der Wilhelm-Kügelgen-Straße (Flurstück 89/6) ist die Stadt Halle (Saale).

5.4. Soziale Infrastruktur

In der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße befindet sich ein Kindergarten des Eigenbetriebs Kindertagesstätten der Stadt Halle (Saale). Im Stadtteil Kröllwitz gibt es eine Grundschule. Gut erreichbare weiterführende Schulen gibt es in anderen Stadtteilen. Im Stadtteil besteht eine unzureichende Versorgung mit Spielplätzen, das Defizit an Spielplatzfläche beträgt zwischen 2 und 3 m² pro Kind (Spielflächenkonzeption Halle (Saale) 2020).

5.5. Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV

Das Plangebiet hat über den Sandbirkenweg (Mischverkehrsfläche) und die Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße Anschluss an das städtische Straßennetz. Der Sandbirkenweg ist im derzeitigen Zustand nicht ausreichend ausgebaut, um als Erschließungsstraße für das Plangebiet zu dienen. Die derzeitige Ausbaubreite von zum Teil unter 3 m ist nicht ausreichend und es besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge. Eine Verbindung zur Privatstraße „Fuchsbau“ gibt es nicht und ist auch künftig nicht vorgesehen.

Die Haltestelle „Louise-Otto-Peters-Straße“ der Straßenbahn in der Kröllwitzer Straße ist die nächstliegende ÖPNV-Haltestelle vom Plangebiet aus. Die Haltestelle ist von der an die Wilhelm-von-Kügelgen-Straße grenzenden Privatstraße (im Plangebiet) etwa 310 m und von der Einmündung des Sandbirkenweges in die Lettiner Straße ca. 570 m entfernt.

5.6. Sonstige technische Infrastruktur

Die Wilhelm-von-Kügelgen-Straße und der Sandbirkenweg sind an das Abwassernetz der Stadt Halle (Saale) angeschlossen. Im Sandbirkenweg liegt eine Schmutzwasserleitung DN 200, die in einen Sammler in der Straße „Am Donnersberg“ einbindet. Eine Einbindung in das Netz in der Lettiner Straße erfolgt nicht. In der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße befindet sich ein Abwassersammler, der im Bereich der zum Plangebiet führenden Stichstraße seinen Hochpunkt hat. Von dort führt nach Südwesten ein Sammler DN 300 für Schmutz- und Niederschlagswasser (Richtung Dölauer Straße) und nach Nordosten ein Sammler DN 250 für Schmutzwasser (Richtung Lettiner Straße). Es können vom Plangebiet maximal 13 l/s Niederschlagswasser (für $n \geq 0,2$) in das Kanalnetz der HWS abgeleitet werden. Dabei wären 8 l/s über den DN 250 Mischwasserkanal in der Lettiner Straße zu entwässern (möglicher

Anschlusspunkt nordöstlich des Plangebietes). Die restlichen 5 l/s wären über den DN 300 Kanal in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße abzuleiten.

Trinkwasserleitungen sind in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße (DN 100) und im Sandbirkenweg (Stichleitung DN 80) vorhanden. In der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße und im Sandbirkenweg liegen Gasleitungen an (jeweils DN 100). Das Plangebiet kann im erforderlichen Umfang an die Stromversorgung angeschlossen werden.

6. Planungskonzept

6.1. Städtebauliches Konzept

Der vom Stadtrat gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan benennt als städtebauliche Ziele folgende:

- Fortführung der Zeilenbebauung aus dem Bereich Wilhelm-von-Kügelgen-Straße,
- Sicherung der Belange des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmälern in Bezug auf die angrenzende denkmalgeschützte Siedlung; daraus abgeleitet relativ einheitliche Gestaltung der Neubebauung, die dem Siedlungscharakter der angrenzenden denkmalgeschützten Anlage Rechnung trägt,
- räumliche Anpassung der Gebäudehöhen an die umgebende Bebauung,
- Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude,
- Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung,
- Anpassung des Grades der Überbauung an die Umgebung,
- Sicherung gebietstypischer Vorgartenbereiche mit begrünten Stellplätzen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll die strahlenförmig ausgerichtete Zeilenbebauung der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße aufgenommen und in der achsialen Ausrichtung der Gebäude fortgeführt werden. Die Gebäude orientieren sich hier auch in der Gebäudehöhe (zwei Geschosse) und der Dachform (Satteldächer) an der vorhandenen Bebauung der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße. Das Maß der Überbauung der Grundstücke entspricht ebenfalls derjenigen an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße.

Die im Süden des Plangebietes vorgesehenen freistehenden Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und Flachdach erscheinen in Bezug auf die vorhandene Bebauung der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße als zurückgenommene Bebauung in zweiter Reihe. Hinsichtlich der Volumen der Baukörper sind sie an den Einfamilienhäusern westlich des Plangebietes orientiert.

Es wird voraussichtlich folgende Siedlungsdichte erreicht:

	Voraussichtliche oder vorhandene Zahl an Wohnungen	Bewohner pro Wohnung	Gesamtzahl Bewohner	Fläche Wohngebiet und Verkehrsfläche in m ²	Einwohner pro ha
WA 1	12	2,5	30	974	
WA 2 inkl. Sandbirkenweg	24	2,5	60	7138	
Summe WA 1 + WA 2			90	8112	111
WA 3 inkl. Privatweg und	6	3	18	5826	31

Stich Wilhelm- von-Kügelgen- Straße					
---	--	--	--	--	--

Die durchschnittliche Siedlungsdichte beträgt für den Bestand in Halle (Saale)

- für Geschosswohnungsbau 130 Ew/ha und
- für dichtere Einfamilienhausbebauung 40 Ew/ha.³

Nimmt man an, dass im WA 1 und WA 2 Geschosswohnungsbau und im WA 3 Einfamilienhäuser entstehen, so liegt die Siedlungsdichte unterhalb des Durchschnitts für die beiden Wohntypen.

Bei der Berechnung der zukünftigen Einwohnerzahl für Neubaugebiete im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (S. 41) wurde für den Stadtteil Kröllwitz insgesamt eine Neubaufäche von 14,4 ha und eine Einwohnerdichte von 40 Ew/ha für Einfamilienhausiedlungen und 45 Ew/ha für Mischgebiete angenommen. Hierfür wurde eine Aufnahme von insgesamt 600 Einwohnern bei 300 Wohneinheiten berechnet (2 Bewohner pro Wohneinheit).

Für die Berechnung in der vorstehenden Tabelle wurden 2,5 bzw. 3 Einwohner pro Wohneinheit zugrunde gelegt, da anzunehmen ist, dass das Plangebiet zukünftig zu einem wesentlichen Anteil auch von jüngeren Leuten mit Kindern bewohnt wird.

Der Flächennutzungsplan enthält keine Angaben bzw. Darstellungen zu Wohntypen und zur städtebaulichen Dichte im Plangebiet. Die Berechnung der möglichen zukünftigen Einwohnerzahl der Neubaugebiete im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (S. 41) ist eine überschlägige Berechnung für jeden Stadtteil insgesamt, wobei Besonderheiten oder Vorprägungen einzelner Neubaugebiete nicht berücksichtigt sind.

Das Plangebiet ist in seiner unmittelbaren und in der näheren Umgebung sowohl durch Einfamilien- als auch durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Die vorgesehene Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung stellt sich als Fortführung der Bebauung der Umgebung dar im Sinne eines Einfügens. Mit der beabsichtigten Realisierung von sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäusern soll zugleich ein breitgefächertes Wohnangebot in Kröllwitz weiter entwickelt werden.

Daneben ist die Errichtung auch von Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um dem in § 1a Abs. 2 BauGB enthaltenen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, da Mehrfamilienhäuser pro Einwohner eine wesentlich geringere Flächeninanspruchnahme bedingen. Gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplanes (1998) hat die Schonung der Ressource Boden deutlich an Bedeutung gewonnen. § 1 Abs. 5 BauGB wurde z.B. durch das Änderungsgesetz von 2013 um die Aussage ergänzt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dieser Vorgabe entspricht der städtebauliche Entwurf mit der angestrebten Siedlungsdichte.

³Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) 1998, S. 37



Abb.: Gestaltungsplan, Büro DNR, Stand 26.01.2022



Abb.: Gestaltungsplan - Perspektive von Nordwesten, Büro DNR, Stand 06.06.2019

6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept

Der vom Stadtrat gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan enthält unter der Überschrift „Grünordnerische Ziele und Umweltbelange“ folgende Punkte:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Abdeckung des Spielplatzbedarfs außerhalb des Plangebietes auf dem städtischen Flurstück 8, Flur 7, Gemarkung Kröllwitz (Lettiner Straße/Einmündung Am Donnersberg),
- Überdeckung von Stellplätzen durch Bäume als Maßnahme des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die im Plangebiet vorhandenen Grünbereiche sind nicht in ein Grünverbundsystem der Stadt Halle (Saale) eingebunden.

Versiegelte Flächen sollen als Maßnahme des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) durch Bäume überdeckt werden. Dies betrifft die Wendeschleife am Ende des Sandbirkenweges sowie Stellplatzflächen. Die verbleibenden Freiflächen sollen begrünt bleiben und einen moderaten Baumbestand aufweisen.

Im Gestaltungsplan vom 26.01.2022 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 die östlich an die Stellplatzflächen anschließenden Grünflächen als Spielwiesen vorgesehen. Hier können vor allem Kleinkinder (Kinder bis 6 Jahre) in unmittelbarer Nähe zu ihrem Wohnhaus spielen (vgl. § 8 BauO LSA). Bei Umsetzung der Planung ist aufgrund der geplanten Wohneinheiten darüber hinaus mit einem Bedarf an öffentlichen Spielflächen von 88 m² für Kinder über 6 Jahren zu rechnen. Im Stadtteil Kröllwitz besteht bereits eine unzureichende Versorgung mit Spielplätzen, der einzige öffentliche Spielplatz befindet sich in der Talstraße (Spielflächenkonzeption Halle (Saale) 2020). Die Stadt Halle (Saale) plant auf dem städtischen Flurstück 8, Flur 7, Gemarkung Kröllwitz (Ecke Lettiner Straße/Einmündung Am Donnersberg), direkt gegenüber dem Plangebiet, die Neuanlage eines Spielplatzes. Eine freiwillige Beteiligung der Eigentümer an einem öffentlichen Spielplatz wird beabsichtigt.

6.3. Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung

Der vom Stadtrat gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan enthält unter der Überschrift „Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung“ folgende Punkte:

- Verbindung des Sandbirkenweges mit dem Stich Wilhelm-von-Kügelgen-Straße zur Sicherung der inneren Erschließung und der für die Allgemeinheit nutzbaren Vernetzung mit der Umgebung über eine öffentliche Mischverkehrsfläche,
- Beibehaltung der historischen Gehwegbeläge zu beiden Seiten der Zufahrt Wilhelm-von-Kügelgen-Straße,
- Normgerechter Ausbau des Sandbirkenweges als Mischverkehrsfläche und grundhafter Ausbau der Einmündung Lettiner Straße,
- Sicherung der Erschließung für kleinere Einfamilienhausgruppen über private Mischverkehrsflächen,
- Keine Anbindung an die Privatstraße „Fuchsbau“, da dann wegen der öffentlichen Verbindungsfunktion die Übernahme der Straße durch die Stadt erfolgen müsste,
- Schaffung der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken,
- Schaffung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum,
- Gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Netz,
- Vermaschung des Trinkwassernetzes zwischen dem Sandbirkenweg und der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße.

Die geplante Bebauung im nördlichen Bereich wird über den auszubauenden Sandbirkenweg an das Straßennetz angeschlossen. Für die Baugrundstücke im südlichen Bereich ist der Anschluss an das städtische Straßennetz über einen Privatweg, welcher an die Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße anbindet, vorgesehen. Die gegebenenfalls zur Verfügung stehende Fläche östlich des Hauses Fuchsbau 23 erlaubt keinen normgerechten Ausbau, deshalb ist die Anbindung des Sandbirkenweges an die Mischverkehrsfläche Fuchsbau nicht möglich.

Das im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan enthaltene Ziel der Schaffung einer Verbindung zwischen dem Sandbirkenweg und der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße wurde aufgrund von Hinweisen bzw. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und vonseiten der „Bürgerinitiative Kröllwitz-Sandbirkenweg“ nicht weiter verfolgt. Es soll u.a. keine Belastung der Umgebung des Plangebietes aufgrund von Durchgangsverkehr geben, wenn eine Verbindung durch das Plangebiet als Ausweich-/Alternativstrecke genutzt würde.

Eine öffentlich gewidmete Fuß-/Radwegeverbindung zwischen dem Süden des Sandbirkenweges und der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße ist ebenfalls nicht vorgesehen. Auch private Fuß- und Radwege wird es nicht geben. Die Belastungen für private Grundstückseigentümer, wenn ein für die Allgemeinheit nutzbarer Weg über ihr Grundstück führt, sind nicht angemessen (Winterdienst, Beleuchtung, Unterhalt, Versicherung). Negative Folgen für das Plangebiet aufgrund einer fehlenden Wegeverbindung sind nicht zu erwarten. Die zukünftige Wegesituation stellt sich so dar, wie sie der bereits vorhandenen für die Bewohner des Sandbirkenweges entspricht. Eine Verschlechterung der Situation tritt nicht ein.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung zur Schülerbeförderung der Stadt Halle (Saale) ist die Bereitstellung von Fahrkarten für den ÖPNV bei einem Schulweg, der länger als 2,0 km ist, vorgesehen. Ein Fußweg bis zu 2,0 km wird als zumutbar bewertet. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle für das Plangebiet ist die Straßenbahnhaltestelle „Louise-Otto-Peters-Straße“ in der Kröllwitzer Straße. Die Einmündung der Louise-Otto-Peters-Straße in die Kröllwitzer Straße ist vom entferntest liegenden Baufeld im Plangebiet ca. 770 m entfernt. Die Erreichbarkeit des ÖPNV kann als zumutbar angesehen werden.

Entsprechend der „Empfehlungen für Planung und Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen liegt der Richtwert für

Haltestelleneinzugsbereiche für Bus und Straßenbahn bei maximal 700 m Luftlinie.⁴ Auch insoweit befindet sich die nächstgelegene Haltestelle noch in einer vertretbaren Entfernung. Der entstehende Stellplatzbedarf einschließlich der Besucherparkplätze wird innerhalb des Plangebietes gedeckt.

6.4. Planungsalternativen

Eine Ausweisung des Plangebietes für eine andere Art der Nutzung als die festgesetzte Wohnnutzung war u.a. aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes sowie der Größe des Plangebietes nicht möglich.

Das Plangebiet ist als zu entwickelnder Wohnstandort in allen diesbezüglichen städtischen Planungen vorgesehen. Die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen und prognostizierten Nachfrage nach Wohnbauland in Halle (Saale) und insbesondere auch im Stadtteil Kröllwitz (vgl. S. 39ff Begründung FNP). Wird das einer innerstädtischen Lage zuzuordnende Plangebiet nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen, so müssen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen zusätzliche Flächen im bisherigen Außenbereich in Anspruch genommen werden (vgl. S. 39ff.Begründung FNP).

Ursprünglich war eine dichtere Bebauung des Plangebietes beabsichtigt. Es sollten drei Mehrfamilienhäuser mit zwingend III Vollgeschossen sowie 10 Reihenhäuser entstehen, daneben 5 Einfamilienhäuser. Im Zuge des Moderationsverfahrens (vgl. Punkt 3) wurde im städtebaulichen Gestaltungsplan die Zahl der Mehrfamilienhäuser auf 4 erhöht und die Zahl der Vollgeschosse für die Mehrfamilienhäuser auf zwingend II herabgesetzt. Gleichzeitig sind keine Reihenhäuser mehr geplant und nur noch 6 Einfamilienhäuser. Es wurde einer Bebauung mit weniger Gebäuden und geringerem Bauvolumen der Vorzug gegeben. Hierdurch ist eine bessere Einfügung der neuen Bebauung in die Umgebung des Plangebietes und eine weitergehende Durchgrünung des Plangebietes gegeben.

⁴Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Verkehrsbild Deutschland, BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2018, S. 8

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 und 4 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Planungsziel ist es, Wohnnutzung auf einem vormals kleingärtnerisch genutzten Areal zuzulassen. Es soll Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Zulässig sein sollen je in einem Teilgebiet Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.

7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Baugebiete im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da sie vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Reine Wohngebiete werden jedoch nicht ausgewiesen, da im Plangebiet im Sinne der gemischten europäischen Stadt (Charta von Leipzig) keine rein monofunktionalen Wohngebiete beabsichtigt sind. Neben dem Wohnen sollen weitere Nutzungen allgemein zulässig sein und nicht nur ausnahmsweise wie in reinen Wohngebieten. Neben dem Wohnen sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Möglich ist so z.B. der Betrieb einer Gaststätte oder eines Friseurs.

Es wurden drei Baugebiete (Teilgebiete WA 1 bis WA 3) gebildet, um jeweils unterschiedliche Festsetzungen für die spezifische Art der Nutzung, das Maß der Nutzung, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen und als örtliche Bauvorschriften treffen zu können.

Textliche Festsetzung 1.1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Im WA 3 sollen Eigenheime in zweiter Reihe entstehen, die über einen Privatweg erschlossen sind. Aufgrund der Lage in der zweiten Reihe mit eingeschränkter Zufahrtsmöglichkeit und grundsätzlich nicht vorhandenen bzw. nur in sehr geringem Umfang zu realisierenden Besucherparkplätzen erfolgt der Ausschluss der genannten besucherintensiven Nutzungen im WA 3.

Textliche Festsetzung 1.1.2

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um bei der geringen Größe des Plangebietes eine Nutzung vorwiegend für das Wohnen sicherzustellen, werden in allen Teilgebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben einen hohen Flächenbedarf und könnten einen großen Teil des Plangebietes beanspruchen. Tankstellen können sich z.B. in den Gewerbegebieten der Stadt Halle (Saale) ansiedeln. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen soll auch die Wohnruhe im rückwärtigen Bereich

des Straßengevierts gewahrt bleiben, da sich das Plangebiet innerhalb der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung befindet.

Textliche Festsetzung 1.1.3

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig.

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild. Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen. Diese bleiben allgemein zulässig.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB bestimmt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl wird durch das bestehende Gebäude nicht ganz ausgenutzt und erlaubt noch eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Die Grundflächenzahlen von 0,35 für das WA 2 und von 0,25 für das WA 3 bleiben unter dem Orientierungswert für die Obergrenze, um durch größere unveriegelte und bepflanzte Flächen weiterhin eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen. Im WA 2 ist die Grundflächenzahl von 0,35 erforderlich, um auch bei einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Mehrfamilienhäuser noch realisieren zu können. Durch die Festsetzung 1.8.1 zu Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplätzen erfolgt jedoch auch bei Stellplätzen eine angemessene Begrünung. Im WA 3 kann die Grundflächenzahl geringer als im WA 2 sein, da hier keine Mehrfamilienhäuser mit Stellplatzanlagen, sondern Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken entstehen sollen.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauGB durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Abweichende Festsetzungen hierzu wurden im Bebauungsplan nicht getroffen. Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der für diese festgesetzten Flächen zulässig, im WA 3 zusätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anzahl der Stellplätze ist daher bereits durch die Festsetzung der entsprechenden Flächen begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Definition des in der BauNVO verwendeten Begriffs des Vollgeschosses wird auf landesrechtliche Regelungen verwiesen (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Der Begriff Vollgeschoss ist für das Land Sachsen-Anhalt in § 87 Abs. 2 BauO LSA definiert: Geschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Straßenbegleitend an der Lettiner Straße in der Umgebung des Plangebietes befinden sich Gebäude mit 2 und 3 Vollgeschossen. Das vorhandene Gebäude an der Lettiner Straße im Plangebiet hat 3 Vollgeschosse. Dementsprechend wurde die Zahl der Vollgeschosse im WA 1 auf mindestens 2 und höchstens 3 festgesetzt. Die ansonsten erfolgte Festsetzung

von zwingend 2 Vollgeschossen im WA 2 und 3 orientiert sich an der angrenzenden Bebauung in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße, die immer zwei Geschosse und ein Satteldach aufweist. Die Festsetzung von zwingend 2 Vollgeschossen wurde zugleich mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden getroffen. Es soll keine eingeschossigen Gebäude mit entsprechend großen überbauten Flächen geben.

Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe und maximale Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Traufhöhe mit 8 m und der maximalen Höhe baulicher Anlagen mit 14 m im allgemeine Wohngebiet WA 1 entspricht der vorhandenen Bebauung sowie der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Die Festsetzung der Traufhöhe (7 m) und der maximalen Gebäudehöhe (10 bzw. 7,5 m) in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 orientiert sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung entlang des Sandbirkenweges und der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße (ungerade Hausnummern von 1 bis 31). Die Bebauung im WA 2 soll der Höhe der Bebauung im Sandbirkenweg und in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße entsprechen, auch im Zusammenhang mit der Aufnahme der dort vorhandenen Zeilenbebauung. Die Bebauung im WA 3 nimmt sich als Bebauung in 2. Reihe in der Höhe gegenüber der Bebauung an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße zurück und vermittelt zur vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern in der Straße „Fuchsbau“.

Textliche Festsetzung Punkt 1.2.1

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen, z.B. Photovoltaikanlagen) um höchstens 2,00 m überschritten werden.

Um haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Flachdächern oder bis zu 10 Grad geneigten Dächern im WA 3 zu ermöglichen, kann durch diese die maximal zulässige Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden. Bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach und z.B. einem herausragenden Keller oder einem Gebäudesockel von 1 m lässt die festgesetzte Gebäudehöhe von 7,50 m ansonsten größere Dachaufbauten nicht zu. Durch die mögliche Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 2,00 m können z.B. Luft-Wärme-Pumpen und Klimaanlage auf dem Dach installiert werden. Derartige Geräte erreichen in den Standardausführungen meist eine Höhe von 2,00 m. Die zusätzliche Höhe von 2,00 m erlaubt auch die Installation von Standardpaneelen für Photovoltaikanlagen, die eine Breite von 2,00 m haben. Bei einer als optimal angesehenen Neigung der Paneele von maximal 35 Grad ist die zusätzliche Höhe von 2,00 m ausreichend.

Im WA 1 und WA 2 sind gesonderte Festsetzungen zur Gebäudehöhe für haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht notwendig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden bei Satteldächern, Mansard- und Mansardwalmdächern entweder in die Dachfläche integriert oder in geringem Abstand parallel zur Dachfläche installiert. Schornsteine, Antennen, Entlüftungsrohre und andere schlanke Bauteile als Beispiele für haustechnische Anlagen können über die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen hinausragen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die oberste substantielle Kante einer baulichen Anlage (z.B. Oberkante Attika, Oberkante First Satteldach) und nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension.⁵

⁵Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, S. 1351

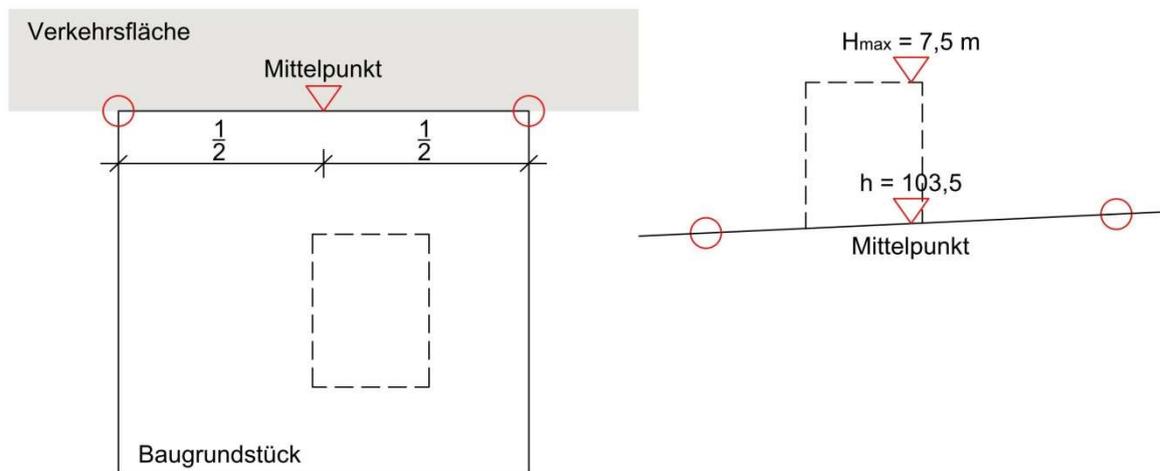
Textliche Festsetzung Punkt 1.2.2 - Bezugspunkt der festgesetzten Höhen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (maximale Traufhöhe und maximale Höhe baulicher Anlagen) die in dem jeweiligen Baufeld angegebene Höhe über NHN.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der privaten Verkehrsfläche (Ausbauhöhe) am Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.

Die in den Baufeldern im WA 1 und WA 2 angegebenen Höhen über Normalhöhennull entsprechen der derzeitigen Höhe des jeweils nächstgelegenen Abschnitts des Sandbirkenweges gegenüber dem ausgewiesenen Baufeld. Durch diese Bestimmung der Bezugshöhe soll zusammen mit den festgesetzten maximalen Höhen für bauliche Anlagen sichergestellt werden, dass neue Gebäude im WA 1 und WA 2 in der Höhe den bereits bestehenden Gebäuden westlich des Sandbirkenweges und der östlich anschließenden Bebauung der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße angepasst sind.

Die im Rahmen der Ausbauplanung festgelegte Höhe der privaten Verkehrsfläche ist im WA 3 der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen. Die in der Planzeichnung angegebenen Ausbauhöhen (Sollhöhen) der Verkehrsfläche sind der Ausbauplanung der Straße entnommen und mit Werten über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Die Höhenermittlung bezogen auf den Mittelpunkt der Grenze des Baugrundstücks, die an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegt, ist in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht.

**7.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wurde die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund des Zuschnitts und der Lage der Baufelder ist die Anordnung der Gebäude bereits weitgehend vorgegeben. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (umgangssprachlich Reihenhäuser) möglich. Es ist somit möglich, je Baufeld ein Mehrfamilienhaus als Einzelhaus zu errichten, entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungsplan.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hier sollen in 2. Reihe hinter der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße nur solitäre Baukörper entstehen und keine kompaktere Bebauung.

7.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen erfolgt im WA 1 entsprechend der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der straßenbegleitenden Bebauung an der Lettiner Straße in der näheren Umgebung.

Die Baugrenzen im WA 2 sind so ausgerichtet, dass die angrenzende Zeilenbebauung in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße in der achsialen Ausrichtung sowie der Abfolge und der Breite der Baukörper aufgenommen und fortgesetzt wird. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, wurden die Baufelder sehr eng gefasst. Dies war auch ein Ergebnis der Moderation.

Im WA 3 erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Zufahrt (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), so dass der rückwärtige Teil der Grundstücke von Bebauung freigehalten wird und einen zusammenhängenden Grünzug und beruhigten Bereich im Inneren der Bebauung bildet. Dem entspricht auch die Festsetzung 1.4.2, der gemäß Stellplätze, Garagen und Carports im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht zulässig sind.

Textliche Festsetzung 1.3.1

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an den Längsseiten der Baufelder Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,50 m vor die Baugrenze treten. Terrassen können auch an der östlichen Schmalseite der Baufelder vor die Baugrenze treten. In der Summe darf die Länge der vortretenden Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen maximal 50 % der Länge der jeweiligen Fassade betragen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wurde für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen, da hier der Bau von Balkonen, Terrassen und Terrassenüberdachungen innerhalb der bewusst schmal bemessenen Baufelder kaum zu realisieren ist. Die Baufelder sollen andererseits nicht vergrößert werden, um in ihrem Zuschnitt die Fortsetzung der städtebaulichen Situation der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße zu bedingen. Balkone, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen mit einer Breite von bis zu 2,50 m verändern den Gesamteindruck von Baukörpern und den Nutzungsumfang nicht wesentlich, sofern sie markant in der Länge beschränkt sind. 2,50 m breite Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ermöglichen andererseits eine umfangreichere Nutzung „im Freien“, die z.B. über das Trocknen von Wäsche oder das Aufstellen von maximal 1 oder 2 Sitzgelegenheiten hinausgeht. Terrassen sind bereits im städtebaulichen Entwurf enthalten.

Die Regelung für Balkone Terrassen und Terrassenüberdachungen bezieht sich auf die Längsseite der Baufelder, d.h. für konkrete Gebäude auf die Nordost- und Südwestfassade, sowie auf die Schmalseite der Baufelder im Südosten. An den Schmalseiten der Baufelder im Nordwesten sind Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Balkone und Terrassen sollen zu den „ruhigen Grundstücksbereichen“ ausgerichtet sein und nicht zum Sandbirkenweg hin. Die Bebauung in Form von Balkonen und Terrassenüberdachungen soll auch nicht bis an den Sandbirkenweg heranreichen.

Im WA 3 ist ein größeres Baufeld ausgewiesen, so dass eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen in Bezug auf Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht erforderlich ist. Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen können bei einem angemessenen großen Gebäude innerhalb des Baufeldes realisiert werden.

Die Landesbauordnung trifft keine generelle Festlegung zur zulässigen Tiefe von Balkonen, Terrassen und Terrassen-Überdachungen. Balkone und Terrassen-Überdachungen bleiben bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten (§ 6 Abs. 6 Nr. 2 b) BauO LSA). Da die Gebäude im WA 1 und WA 2 bezüglich der Längsseiten über 20 m voneinander entfernt liegen, sind die erforderlichen

Abstandsflächen vor Gebäuden unabhängig vom Vorhandensein von Balkonen und Terrassen-Überdachungen freigehalten.

Textliche Festsetzung 1.3.2

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen unzulässig, die Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, GVBl. LSA S. 440, sind.

Um eine prägende Inanspruchnahme der Vorgärten durch z.B. Fahrrad- und Geräteschuppen auszuschließen, wurden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Nebenanlagen, die Gebäude sind, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Vorgartenbereiche sollen gebietstypisch, wie z.B. auf den Baugrundstücken in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße, weitestgehend von einer Bebauung freigehalten werden. Gebäude sind gemäß § 2 Abs. 2 BauO LSA selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Kleine Anlagen, die von Menschen nicht betreten werden können, sind hingegen zulässig, wie z.B. die Einhausung von Mülltonnen oder Boxen für Fahrräder.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wurde eine solche Regelung nicht getroffen. Im WA 1 ist aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus kein Platz für Gebäude als Nebenanlagen im Vorgartenbereich. Im WA 2 besteht aufgrund der giebelständigen Zeilenbebauung keine typische Vorgartensituation.

7.1.5. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.4.1

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.

Auf der Fläche des Wohngebietes WA 2 wird ein Stellplatzbedarf von 36 notwendigen Stellplätzen für das WA 1 und das WA 2 prognostiziert, bei einem Bedarf von einem Stellplatz pro Wohnung (Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale)). Das Bestandsgebäude an der Lettiner Straße (WA 1) hat 12 Wohnungen, im WA 2 werden voraussichtlich auf jedem der 4 Baufelder 6 Wohnungen entstehen. Um eine konzentrierte Anordnung der Stellplätze und die Freihaltung zusammenhängender Flächen bzw. Grünbereiche und Vorgärten, auch entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, zu erreichen, wurden im WA 2 insgesamt 4 Flächen für Stellplätze angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt und Stellplätze und Garagen an anderen Stellen ausgeschlossen.

Die Größe der festgesetzten Flächen für Stellplätze erlaubt bei voller Ausnutzung der Flächen die Anlage von insgesamt ca. 50 Stellplätzen. Die Größe der Stellplatzflächen wurde aus folgenden Gründen größer bemessen, als für die prognostizierte Anzahl an notwendigen Stellplätzen erforderlich ist:

- die Größe der Wohnungen steht noch nicht fest, die Anzahl notwendiger Stellplätze kann somit aufgrund der Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) zukünftig über der prognostizierten liegen,
- die im Zusammenhang mit der Errichtung von Stellplätzen notwendigen weiteren baulichen Anlagen wie Stützmauern und Treppen sollen innerhalb dieser Flächen zu realisieren sein,
- es soll ausreichend Platz für eine Ladeinfrastruktur für Elektro-Mobilität vorhanden sein,
- erfahrungsgemäß werden bei genossenschaftlichen Mehrfamilienhäusern 2 Stellplätze pro Wohnung angeboten und nachgefragt,

- die Anlage von Besucherparkplätzen soll möglich sein,
- es soll noch Gestaltungsfreiheit bei der Anlage der Stellplätze bestehen, so dass an der Einfahrt zu den Stellplätzen oder zwischen diesen Anpflanzungen von z.B. Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden können.

Das Flurstück 5/4 wurde als Fläche für Garagen zeichnerisch festgesetzt. Auf dem Flurstück befinden sich Garagen, die weiterhin genutzt werden sollen. Die Zufahrt ist durch ein Fahrrecht über das Flurstück 6/26 gesichert.

Textliche Festsetzung 1.4.2

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und/oder Garagen zulässig.

Im WA 3 besteht nur ein geringer Stellplatzbedarf für Einzelhäuser. Hier werden Stellplätze, Garagen und Carports sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen, um zusammenhängende Grünflächen zu schaffen. Das Baufeld hat eine Breite von mindestens 16,0 m und die Baugrundstücke sollen eine Breite von 20 m haben. Es lassen sich seitlich der Wohngebäude Garagen, auch mit vorgelagerter Stellplatz, etwa für Besucher (Länge Garage und vorgelagerter Stellplatz zusammen ca. 12 m), innerhalb des Baufeldes realisieren. Die nördliche Fläche für Stellplätze wurde nicht zugleich für Garagen ausgewiesen, da eine Realisierung von Garagen aufgrund der dort zu verlegenden Leitungen (siehe Leitungsrechte Kapitel 7.2.6) grundsätzlich nicht möglich ist.

7.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau von Wohngebäuden innerhalb einer vorhandenen straßenbegleitenden Bestandsbebauung eines Straßengevierts. Bei einer Neubebauung ist auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Unter anderem der rückwärtige Bereich der Bestandsbebauung an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße hat vorher an Kleingärten gegrenzt und war der ruhige, straßenabseitige Grundstücksbereich. Um die entstehenden Lärmimmissionen, die eine zu erwartende Neubebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 mit sich bringt, insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr, möglichst gering zu halten, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Textliche Festsetzung 1.5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 pro Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 pro Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist derzeit ein Gebäude mit insgesamt 12 Wohnungen vorhanden. Um den Umbau von bestehenden Wohnungen zur „Mikroappartements“ und den damit u.a. einhergehenden zunehmenden Individualverkehr und höheren Parkplatzbedarf auf öffentlichen Flächen auszuschließen, wird für das Bestandsgebäude an der Lettiner Straße die höchstzulässige Zahl an Wohnungen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist von der Errichtung eines Wohngebäudes pro Baufeld auszugehen. Bei 4 Baufeldern wird es zukünftig entsprechend der Festsetzung maximal 24 Wohnungen geben. Diese im Verhältnis geringe Zahl an Wohnungen sorgt für einen angemessenen Umgebungsschutz. Die Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 3 mit 2 Wohnungen pro Wohngebäude ermöglicht in den zu erwartenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwoh-

nung, hält aber ebenfalls die Anzahl der Wohnungen gering und gewährleistet dadurch den Schutz der Nachbarschaft in der Umgebung.

7.2. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.2.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet hat an der Lettiner Straße und an der Stichstraße der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße Anschluss an das Straßennetz der Stadt Halle (Saale). Die genannten Straßen können den zukünftig zu erwartenden Verkehr aus dem und in das Plangebiet aufnehmen.

Die Verkehrsuntersuchung für den Ortsteil Kröllwitz⁶ kommt zu dem Ergebnis, dass sich in der gewachsenen Struktur des Stadtteils Kröllwitz kaum bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der Belange des Ruhenden Verkehrs ableiten lassen. Besonders im Kernbereich muss mit verkehrsorganisatorischen Mitteln versucht werden, den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Unter Abwägung der Vor- und Nachteile stellt sich die Einrichtung von Ausweichstellen an betroffenen Streckenabschnitten als Vorzugsvariante heraus, da hier das angestrebte Ziel „Erhaltung des Verkehrsflusses“ mit dem grundsätzlichen Anspruch eines Wohngebietes an ein geringes Geschwindigkeitsniveau mit vielen Stellplätzen am besten harmonisiert.

Grundsätzlich werden zu den genannten möglichen Optionen der Verkehrsführung in Kröllwitz auch Maßnahmen zur Regulierung des Ruhenden Verkehrs im kritischen Kernbereich empfohlen. Da Knotenpunkte naturgemäß die konfliktreichsten Stellen im Verkehrsnetz darstellen, sollten die mit geringem baulichen Aufwand umzusetzenden Methoden zur Freihaltung der Fahrräume und Sichtbeziehungen an Kreuzungen und Einmündungen angewandt und in besonders beengten und unübersichtlichen Abschnitten ausreichende Ausweichstellen geschaffen werden.

Unabhängig von den dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Wohngebiet Kröllwitz ist die Errichtung weiterer Wohnbebauung durch die vorgestellten Bebauungspläne der Stadt Halle (Saale) als unkritisch einzustufen. Die Anbindungen sind dabei entsprechend der RAS^t als Wohnwege oder Wohnstraße auszuführen, was entweder bereits Bestandteil der Bebauungspläne ist oder dort verankert werden muss. Das öffentliche Straßennetz im Wohngebiet Kröllwitz besitzt rechnerisch eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs.

Die Verkehrsuntersuchung für den Ortsteil Kröllwitz geht von zukünftig 123 zusätzlichen Einwohnern im Plangebiet aus. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit ca. 118 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen:

- 6 Einfamilienhäuser mit 3 Einwohnern je Einfamilienhaus und
- 24 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser mit je 2,5 Einwohnern je Wohnung.

Die Verkehrsuntersuchung geht von 58,6 % Kfz-Nutzung bei 3,75 Wegen täglich aus und kommt bei 123 Einwohnern auf 270 Fahrten je 24 Stunden. Die zu erwartenden Fahrten bei Umsetzung des Bebauungsplanes liegen gemäß der nunmehr prognostizierten Anzahl an Einwohnern unterhalb der im Verkehrsgutachten angenommenen Fahrten.

Auch wenn man davon ausgeht, dass 50 Stellplätze für Mehrfamilienhäuser auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze realisiert werden (vgl. Punkt 7.1.5), bleibt die Anzahl der täglichen Fahrten unter der im Verkehrsgutachten ermittelten. Es sind dann für 18 Einwohner der Einfamilienhäuser 40 Fahrten (58,6 % Kfz-Nutzung bei 3,75 Wegen täglich) und für 50

⁶Stadt Halle, Verkehrsuntersuchung Kröllwitz, Halle, 2019

Ergänzung der Verkehrsuntersuchung Kröllwitz, Halle, 2020

Pkw auf Stellplätzen für Mehrfamilienhäuser 188 Fahrten (bei 3,75 Wegen täglich) zu prognostizieren. Die Gesamtzahl an Fahrten innerhalb von 24 h beträgt 228.

7.2.2. Innere Erschließung

Entgegen dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept gibt es im Plangebiet keine Verbindung zwischen dem Sandbirkenweg und der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße (vgl. Punkt 6.3 „Verkehrskonzept“). Das Plangebiet wird über zwei Stichstraßen erschlossen – den Sandbirkenweg und den Stich in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße mit anschließender privater Verkehrsfläche.

Anbindung an die Lettiner Straße und Sandbirkenweg

Der Sandbirkenweg ist im Bebauungsplan auf die in der Stadt Halle (Saale) übliche Straßenbreite von 6,80 m festgesetzt und erhält am Ende eine Wendeschleife. Die Straßenbreite von 6,80 m ergibt sich aus folgendem geplanten Ausbau: Bankett mit 0,5 m Breite, mittig eine befestigte Mischverkehrsfläche von 5,50 m Breite, Bankett (mit Beleuchtung) mit 0,8 m Breite. Durch die Breite der Mischverkehrsfläche von 5,50 m soll auch bei einseitig haltenden Pkw die Durchfahrt von Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen möglich sein. Die Straßenaufteilung entspricht der RAST 06 - „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“, Ausgabe 2006 (Bild 17, Seite 27).

Die Wendeanlage im Sandbirkenweg entspricht den erforderlichen Abmessungen für ein gefahrloses Wenden ohne Rückstoßen oder Rückwärtsfahren von dreiachsigen Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeugen gemäß RAST 06 - „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“, Ausgabe 2006, Bild 58.

Für eine erhöhte Verkehrssicherheit und um die Ein- und Ausfahrt von dreiachsigen Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen, wird der Sandbirkenweg zukünftig rechtwinklig an die Lettiner Straße angebunden. Ein dreiachsiges Entsorgungs- bzw. Feuerwehrfahrzeug kann so aus jeder Richtung der Lettiner Straße in den Sandbirkenweg einbiegen und aus dem Sandbirkenweg in jede Richtung in die Lettiner Straße einfahren. Die Anbindung der Mischverkehrsfläche Sandbirkenweg an die Lettiner Straße soll über einen abgesenkten Bord erfolgen.

Für den Ausbau des Sandbirkenweges wurde bereits eine Ausführungsplanung erstellt. Im Zuge der Ausführungsplanung wurde die Befahrbarkeit der Einmündung in die Lettiner Straße und der Wendeanlage durch dreiachsige Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge im Ausbauzustand mittels Schleppkurven nachgewiesen. Die Verkehrsflächen für den Sandbirkenweg wurden im Bereich der Wendeanlage und der Einmündung in die Lettiner Straße im Bebauungsplan entsprechend der im Rahmen der Ausführungsplanung aufgrund der Schleppkurven ermittelten erforderlichen Fahrbahnflächen festgesetzt. Die Abteilung Straßen- und Brückenbau der Stadt Halle (Saale) hat der Ausführungsplanung zugestimmt.

Anbindung an die Wilhelm-von-Kügelgen-Straße und private Verkehrsfläche

Die Stichstraße zwischen Hausnummer 5 und 7 der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße steht mit der umgebenden Bebauung unter Denkmalschutz und ist daher im vorhandenen Bestand von Fahrbahn und Fußweg zu erhalten (auf einer Länge von ca. 18 m ausgehend von der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße). Die Anbindung der privaten Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) im allgemeinen Wohngebiet WA 3 an das städtische Straßennetz erfolgt über die Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße und soll über einen abgesenkten Bord realisiert werden.

Die private Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 5,8 m festgesetzt und als Mischverkehrsfläche geplant. Die Verkehrsfläche soll entlang der Grundstücke im Plangebiet mit einem Rundbord (überfahrbar, Höhe über dem Straßenbelag ca. 3 cm, Breite Bord: 0,15 m) und

entlang der Plangebietsgrenze, sofern notwendig, mit einem Winkelement zum Abstützen des hängigen Geländes sowie mit einem Schrammbord (Breite Winkelement und Schrammbord zusammen 0,6 m) ausgebaut werden. Pkw benötigen im Begegnungsfall eine Fahrbahnbreite von 4,75 m gemäß RAST. Am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche befindet sich eine Wendestelle für Pkw.

Dreiaxlige Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge können problemlos in die private Verkehrsfläche ein- und ausfahren. Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge dürfen maximal eine Breite von 2,55 m haben (§ 32 Abs. 1 StVZO). Die entsprechende Fahrbahnbreite für Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge muss mindestens 3,0 m betragen („Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Februar 2007).

Dreiaxlige Feuerwehrfahrzeuge können bis zum südlichen Ende des Privatweges einfahren. Die Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen erfolgt zunächst rückwärts bis zum nördlichen Ende des Privatweges und dann vorwärts in die Wilhelm-von-Kügelgen-Straße. Ein dreiaxliges Entsorgungsfahrzeug kann in nördlicher oder südlicher Richtung in den Privatweg einfahren. Ein Entsorgungsfahrzeug darf nur soweit in den Privatweg einfahren, dass es maximal 15 m rückwärts fahren muss, um vorwärts wieder in die Wilhelm-von-Kügelgen-Straße einbiegen zu können. Die Mülltonnen der Grundstücke im WA 3 müssen daher im nördlichen Bereich des Privatweges zur Abholung bereitgestellt werden (schematische Darstellungen der Ein- und Ausfahrt in den beiden nachfolgenden Abbildungen). Für die Nutzung des Privatweges durch Entsorgungsfahrzeuge der HWS muss von dessen Eigentümern eine Befahrbarkeitsgenehmigung erteilt werden (siehe Kap. 7.2.6).

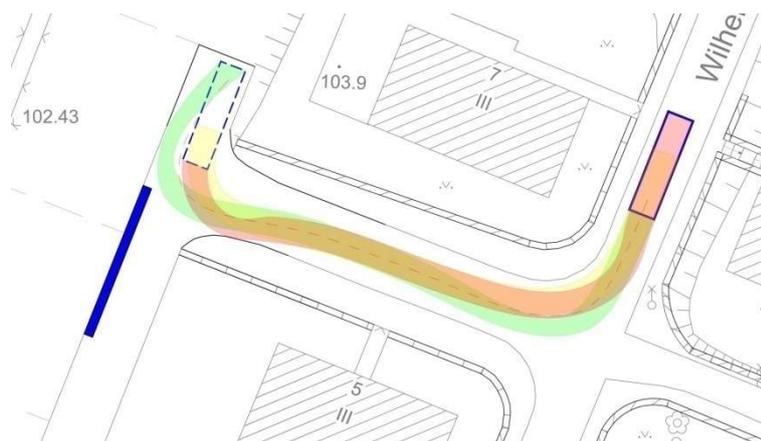


Abb.: schematische Darstellung - Einfahrt eines Entsorgungsfahrzeugs in den Privatweg

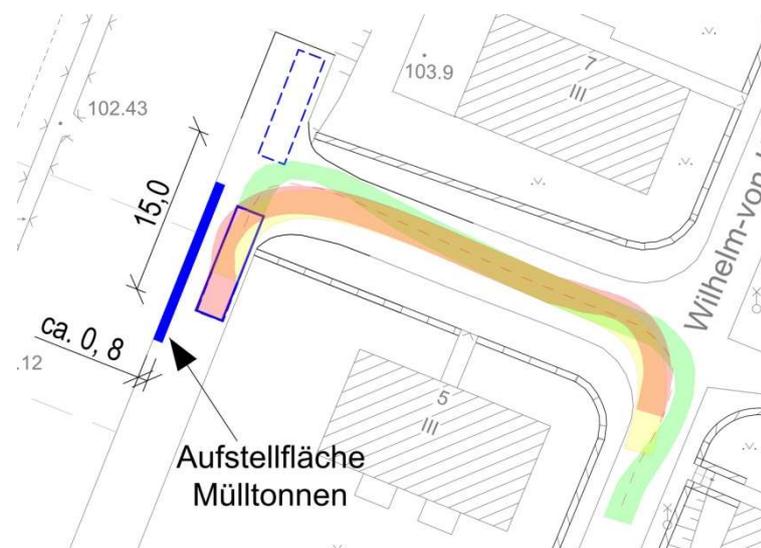


Abb.: schematische Darstellung - Ausfahrt eines Entsorgungsfahrzeugs aus dem Privatweg

Private und öffentliche Verkehrsfläche sind so bemessen, dass notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorhanden sind (nachfolgende Abbildung).

Für den Ausbau des Privatweges und den Stich der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße liegt bereits eine Ausführungsplanung vor. Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde die Befahrbarkeit aller Kurven durch dreiachsige Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge im Ausbauzustand mittels Schleppkurven nachgewiesen. Die Abteilung Straßen- und Brückenbau der Stadt Halle (Saale) hat der Ausführungsplanung zugestimmt.

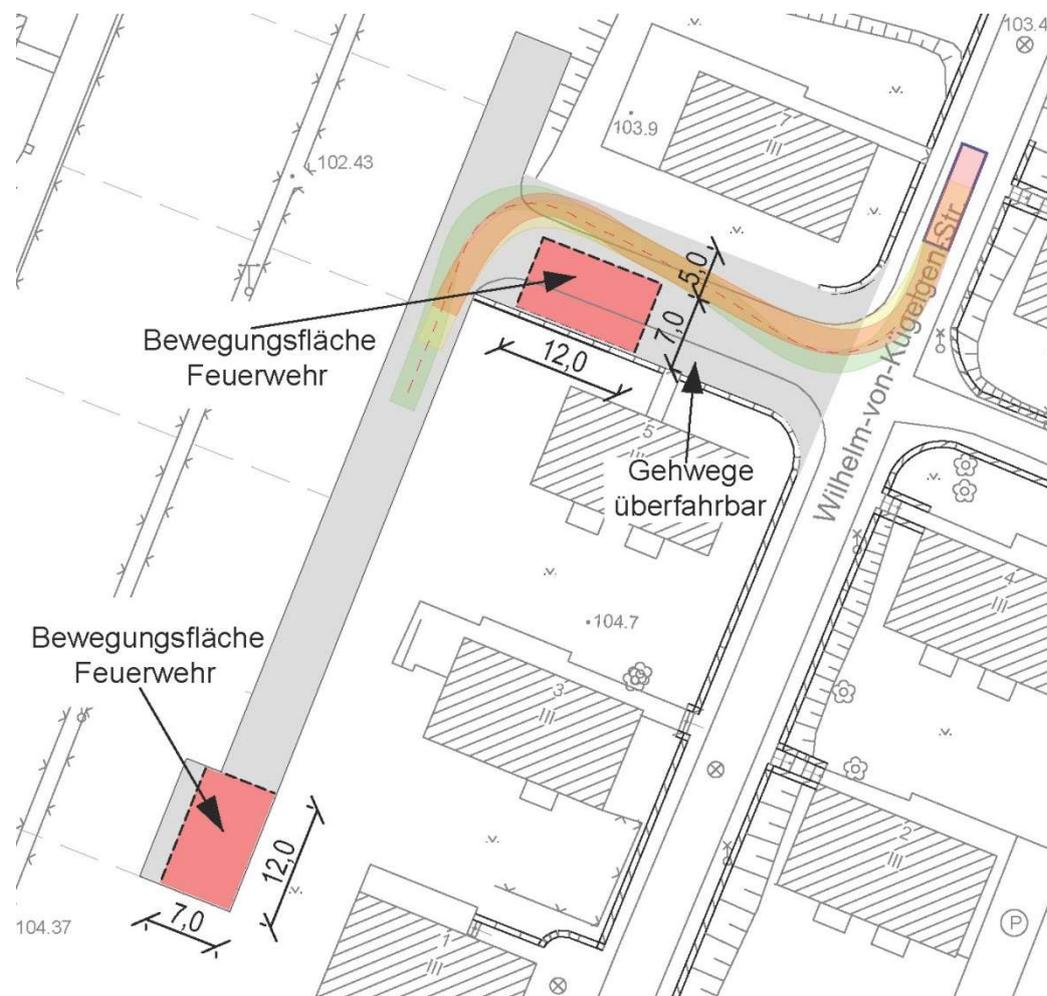


Abb.: Bewegungsflächen Feuerwehr südlicher Bereich Plangebiet

7.2.3. Geh- und Radwege

Der Sandbirkenweg ist aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Da die Fläche als Mischverkehrsfläche gestaltet wird, ist es nicht erforderlich, separate Geh- und Radwege anzulegen. Das Gleiche trifft auf die private Verkehrsfläche im Anschluss an den Stich der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße zu.

Die zum Plangebiet gehörige Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße ist auf ca. 18 m Länge, ausgehend von der Wilhelm-Kügelgen-Straße, mit Fahrbahn und einseitigem Fußweg ausgebaut. Der Ausbau wird bis zur privaten Verkehrsfläche fortgeführt. Die Ausbauplanung ist mit der Abteilung Denkmalschutz und den Erfordernissen für die Zufahrt von Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeugen abgestimmt (u.a. überfahrbarer Gehweg als Bewegungsfläche für die Feuerwehr).

7.2.4. Ruhender Verkehr

Der entstehende Stellplatzbedarf einschließlich der Besucherparkplätze wird innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken gedeckt. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) wurden im Baugebiet WA 3 (Einfamilienhäuser) 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit angenommen, für die übrigen Baugebiete (Geschosswohnungsbau) 1 Fahrzeug pro Wohneinheit.

7.2.5. ÖPNV

Das Plangebiet selbst wird vom ÖPNV nicht befahren und dies ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Die Haltestelle „Louise-Otto-Peters-Straße“ der Straßenbahn in der Kröllwitzer Straße ist die nächstliegende ÖPNV-Haltestelle vom Plangebiet aus. Die Einmündung der Louise-Otto-Peters-Straße in die Kröllwitzer Straße ist vom entferntest liegenden Baufeld im Plangebiet ca. 770 m entfernt (siehe auch Punkt 6.3 Verkehrskonzept).

7.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung 1.7.1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Belastung mit Leitungsrechten ist wie folgt zu belasten:

L *mit Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche.*

Textliche Festsetzung 1.7.2

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist wie folgt zu belasten:

GFL *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, mit Fahrrechten zugunsten von Entsorgungsfahrzeugen und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.*

Die Leitungsrechte der textlichen Festsetzung 1.7.1 sind für eine Trinkwasserleitung und für je einen Schmutz- und Niederschlagswasserkanal vorgesehen. Die Trinkwasserleitungen im Plangebiet müssen als Lückenschluss zwischen den Trinkwasserleitungen im Sandbirkenweg und in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße ausgebaut werden, um eine ausreichende Löschwassermenge in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 verfügbar zu haben (vgl. Kap 7.5.1).

Leitungsrechte gemäß textlicher Festsetzung 1.7.1 sind für die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 notwendig, wenn diese über den Sandbirkenweg erfolgen soll. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann im freien Gefälle zum Sandbirkenweg geleitet werden (vgl. Kap. 7.5.2 bis 7.5.3). Die Leitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser sind zumindest im Bereich der zu begründenden Leitungsrechte als Privatleitungen vorgesehen. Daher muss die Belastung mit Leitungsrechten auch zugunsten der Grundstücke im WA 3 erfolgen. Alternativ kann die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem WA 3 über eine Anbindung an den Kanal in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße erfolgen.

Da die Baugrundstücke im WA 3 nicht an eine öffentliche, sondern nur an eine private Verkehrsfläche grenzen, ist der Zugang und die Zufahrt sowie die Erschließung hinsichtlich

Strom und weiterer Medien über die Begründung von dinglichen Rechten an der privaten Verkehrsfläche zu sichern (Textliche Festsetzung 1.7.2).

Um die Zufahrt auf die private Verkehrsfläche zum Zwecke der Leerung der Abfallbehälter im WA 3 abzusichern, ist die private Verkehrsfläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsfahrzeuge des zuständigen Entsorgungsträgers, d.h. der Stadtwirtschaft Halle, zu belasten (Textliche Festsetzung 1.7.2).

Die Benutzung von Privatwegen durch die Feuerwehr und durch Rettungsfahrzeuge ist in anderen Rechtsgrundlagen geregelt und muss nicht durch den Bebauungsplan abgesichert werden.

7.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.6 – Befestigung von Flächen

In den Baugebieten muss die Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 erfolgen.

Das Baugrund-/Übersichtsgutachten vom 03.12.2018 (Geotechnisches Ingenieurbüro Buc-kow) weist in den Profilschnitten für die oberen Bodenschichten bis in 4,10 m Tiefe „Felsersatz, Fein- bis Mittelsande, schluffig, schwach kiesig“ aus. Grundwasser stand bis in eine Tiefe von 4,10 m nicht an. Die angegebene Bodenzusammensetzung hat einen Durchlässigkeitsbeiwert von 10^{-4} bis 10^{-6} m/s. Bei Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 10^{-3} (grobkörniger Sand, stark durchlässig) und 10^{-6} m/s (schluffiger Sand, schwach durchlässig) kann in der Regel das Niederschlagswasser vollständig versickert werden.

Die Festsetzung unter Punkt 1.6 trägt dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt aufgrund der Versiegelung von Flächen zu minimieren. Die Ableitung von Niederschlagswasser trägt zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei. Wasserdurchlässige Bodenoberflächen mindern und verzögern den Regenwasserabfluss. Aufgrund der durch die Klimaveränderung vermehrt auftretenden Starkregenereignisse sind alle Maßnahmen zur Reduzierung des unmittelbaren Niederschlagsabflusses hilfreich. Die Versickerung dient gleichzeitig der Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern sowie von angrenzenden Grünflächen und fördert dadurch wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen. Die Versickerung trägt auch zur Neubildung von Grundwasser bei und ermöglicht die Verdunstung von Niederschlagswasser in gewissem Umfang.

Die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser ist zudem in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz vorgeschrieben (vgl. § 79b Abs. 1 Landeswassergesetz).

Bei einem maximalen Abflussbeiwert von 0,6 ist eine Vielzahl von gängigen Pflasterungen sowie anderen Arten von Befestigungen möglich, die eine dauerhafte Begeh- und Befahrbarkeit gewährleisten. Es wird den Bauherren ein großer Gestaltungsfreiraum belassen.

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise erfolgt neben Fußwegen nur für Stellplätze, nicht jedoch für deren Zufahrten. Werden Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Pflaster angelegt, so sind hohe bauliche Aufwendungen notwendig, um Schäden durch Lenkbewegungen zu vermeiden. Zu diesem erhöhten Aufwand sollen die Eigentümer nicht verpflichtet werden.

Die Formulierung der Festsetzung verpflichtet nicht dazu, Stellplätze und Wege zu befestigen. Die Festsetzung findet nur Anwendung, wenn solche Flächen befestigt werden – dann nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit entsprechendem Abflussbeiwert.

7.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, negativen Auswirkungen infolge von Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit den Festsetzungen wird eine Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Funktionen von Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt erreicht. Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert zugleich eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche und eine innere Durchgrünung des Plangebietes.

Textliche Festsetzung 1.8.1 - Baumpflanzungen für Stellplatzanlagen

In den Baugebieten ist ab 3 Stellplätzen je Baugrundstück für je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe höchstens 20 m) zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar am Rand (Abstand maximal 1,50 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm, 3 x verpflanzt). Diese Verpflichtung gilt unabhängig davon, ob Stellplätze aneinander grenzend oder räumlich getrennt voneinander angelegt werden. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mindestens 6 m² und 2,0 m lichter Breite sowie mit einem Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

Die Festsetzung eines großkronigen Baumes je angefangener 4 Stellplätze innerhalb oder am Rand einer Stellplatzanlage hat die Entwicklung eines weitreichenden Kronendaches über der versiegelten Fläche zum Ziel. Die Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplätzen dienen insbesondere auch der Verschattung größerer versiegelter Flächen. Dies ist auch ein Beitrag zum Klimaschutz als Maßnahme gegen Überhitzung.

Die Festsetzung 1.8.1 gilt erst ab 3 Stellplätzen. Im WA 3 ist pro Grundstück nur mit der Anlage von 1 bis 2 Stellplätzen und nicht mit größeren Stellplatzanlagen zu rechnen. Im WA 3 sollen nicht schon 1 oder 2 Stellplätze eine Verpflichtung zu begleitenden Baumpflanzungen auslösen.

Wie unter Punkt 7.1.5 dargelegt, wurde bei der Festsetzung der Flächen für Stellplätze von einem Bedarf an 36 Stellplätzen für das WA 1 und WA 2 ausgegangen. Werden auf jeder Fläche für Stellplätze im WA 2 je 9 Stellplätze realisiert, so sind 3 Bäume je Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Bäume dürfen auch am Rand der Stellplatzflächen gepflanzt werden. Dadurch überdeckt zwar ein Teil der Krone nicht die Stellplatzflächen. Bei einer Anpflanzung innerhalb der Stellplatzfläche verlängert sich jedoch andererseits die Zufahrt der Stellplätze aufgrund der Mindestbreite der Baumscheiben um minimal 2 m auf einer Breite von 6 m, d.h. es werden mindestens 12 m² Boden zusätzlich versiegelt, was dem Ziel des Boden- und des Klimaschutzes widerspricht.

Bäume 1. Ordnung sind Großbäume, die eine Höhe von mehr als 20 m erreichen können, z.B. Berg-Ahorn. Solche großen Bäume sollen nicht angepflanzt werden, da sie aufgrund ihrer starken Verschattung häufig Grund für Nachbarschaftsstreitigkeiten sind und außerdem den Ertrag von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie erheblich einschränken.

Ein Mindestmaß für eine unversiegelte Bodenfläche im Wurzelbereich ist zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzeln bzw. um einen ausreichenden Aufwuchs von Bäumen zu ermöglichen notwendig.

Textliche Festsetzung 1.8.2 – Baumpflanzungen pro Grundstück

Je volle 600 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe höchstens 20 m, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erset-

zen. Zu pflanzende Bäume gemäß textlicher Festsetzung 1.8.1 sowie vorhandene Bäume werden angerechnet.

Um ein Mindestmaß an Begrünung der Grundstücke und der Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen, ist die Anpflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Die vorausgesetzte Grundstücksfläche pro Baum ist dabei ausreichend groß bemessen, um noch umfangreiche Freiflächen außerhalb der Kronenbereiche zu belassen.

Bäume 1. Ordnung sind Großbäume, die eine Höhe von mehr als 20 m erreichen können, z.B. Berg-Ahorn. Solche großen Bäume sollen nicht angepflanzt werden, da sie aufgrund ihrer starken Verschattung häufig Grund für Nachbarschaftsstreitigkeiten sind und außerdem den Ertrag von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie erheblich einschränken.

Textliche Festsetzung 1.8.3 – Baumpflanzung Wendeschleife

Am Baumstandort mittig in der Wendeschleife des Sandbirkenweges ist ein standortheimischer Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine unversiegelte Bodenfläche von mindestens 6 m² und 2,0 m lichter Breite sowie mit einem Wurzelraum von mindestens 12m³ vorzusehen.

Zeichnerisch ist die Anpflanzung eines Baumes in der Mitte der Wendeschleife am südlichen Ende des Sandbirkenweges festgesetzt. Die Baumpflanzung in der Mitte der Wendeschleife dient insbesondere auch der Verschattung der Wendeschleife und ist damit ein Beitrag zum Klimaschutz als Maßnahmen gegen Überhitzung. Die textliche Festsetzung 1.8.3. sichert eine ausreichende Pflanzqualität.

Textliche Festsetzung 1.8.4 - Dachbegrünung

Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm, Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5). Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Belichtungsflächen, für Gebäudetechnik und eine Ausstiegs Luke benötigt werden, Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen). Wird Niederschlagswasser als Haushaltsbrauchwasser verwendet, ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich.

Die festgesetzte Dachbegrünung führt dazu, das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet, bzw. der Abfluss verzögert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Da der konstruktive Aufwand für eine Dachbegrünung überproportional bei größeren Dachneigungen steigt, wurde die Dachbegrünung nur für Dächer mit einer Neigung bis zu 10° festgesetzt. Die Dachbegrünung ist aufgrund der im allgemeinen Wohngebiet WA 3 vorgeschriebenen Dachform „Flachdach und flach geneigte Dächer bis 10 Grad“ bei allen Gebäuden im WA 3 umzusetzen. Für Satteldächer im WA 1 und WA 2 ist eine Mindestdachneigung von 15 Grad festgesetzt. Eine Dachbegrünung ist hier aufgrund des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Bei dem im WA 1 realisierten Mansardwalmdach beträgt die Dachneigung mehr als 10 Grad und für die dort zulässigen Dachformen Walm- und Mansardwalmdächer kann man davon ausgehen, dass für die Ausprägung der Dachform Dachneigungen über 10 Grad erforderlich sind, so dass es im WA 1 keine begrüneten Dächer geben wird.

Durch die Festsetzung eines Abflussbeiwertes mit einer Zurückhaltung von mindestens 50 % des Niederschlagswassers wird eine ausreichende Bewässerung der Bepflanzung von Dachflächen sichergestellt. Negative Beispiele haben gezeigt, dass Dachbegrünungen ansonsten zwar „formal“ angelegt werden, jedoch ohne die entsprechenden Bedingungen für eine langfristige Erhaltung der Dachbepflanzung. Zugleich dient die Festsetzung zum Abflussbeiwert der messbaren Retention von Niederschlagswasser und einem Mindestumfang an Verduns-

tung und somit auch Verdunstungskühle. Der festgesetzte maximal zulässige Abflussbeiwert entspricht den Empfehlungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018.

Wenn Niederschlagswasser als Haushaltsbrauchwasser verwendet wird, ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich. Denn durch die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser erfolgt eine verzögerte Abgabe des Wassers in die Kanalisation, was dem Effekt eines Gründaches entspricht. Gleichzeitig müsste das von einer begrünten Dachfläche gesammelte Niederschlagswasser gefiltert werden, bevor es als Brauchwasser genutzt werden kann. Beide Gründe sprechen gegen eine Dachbegrünung im Fall der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser.

Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei einer Realisierung der Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan und der Umsetzung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Begrünung von Dächern ist das Plangebiet durchlüftet und durchgrünt. Die Festsetzung zu hellen Fassadenfarben (Textliche Festsetzung 2.4) wirkt zudem einem Aufheizen der Gebäude in warmen Sommermonaten entgegen. Die Begrünung von Fassaden trägt nur in sehr dicht bebauten Quartieren, in denen es an sonstigen Pflanzungen und an Freiflächen mangelt, merklich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume haben demgegenüber im Plangebiet einen nachweisbaren Effekt auf das Mikroklima – sie verhindern u.a. ein Aufheizen von versiegelten Flächen und bringen allgemein eine Verschattung des Plangebietes im Sommer mit sich. Das Anpflanzen und die Pflege von Bäumen haben im Verhältnis zur Begrünung von Fassaden einen viel geringeren Pflegeaufwand in Verbindung mit einem nachweisbaren Effekt. Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da einem verhältnismäßig hohen Aufwand für das Anlegen der Begrünung und die Pflege ein kaum nachweisbarer ökologischer Effekt gegenübersteht.

Textliche Festsetzung 1.8.5 – Begrünung von Freiflächen

Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Freiflächen sind zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgärten zur erschließenden Straße nicht und in den übrigen Freiflächen gemäß Satz 1 bis maximal 10 % der Fläche zulässig.

Die Festsetzung präzisiert die in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA enthaltenen Verpflichtung zur Begrünung von Freiflächen im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA.

Aufgrund des gemäß Bebauungsplan zulässigen Versiegelungsgrades der Grundstücke einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist die Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung zur Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebietes. Damit verbunden sind neben den gestalterischen Aspekten positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Es wird u.a. einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegengewirkt und es werden gesunde klimatische Verhältnisse befördert.

Da bei privaten Grundstücken oft eine umfangreiche Versiegelung von Freiflächen insbesondere durch Schottergärten erfolgt, wurde der flächenmäßige Umfang von Schottergärten begrenzt. Ein dementsprechend zulässiger Flächenanteil von 10 % zur Gestaltung von Schottergärten oder anderen Flächen, die mit Steinen bedeckt sind (z.B. Tropfstreifen an Gebäuden, Steingärten, Trittsteine in der Gartenfläche), ist als verhältnismäßig hoch anzusehen und belässt für die Grundstückseigentümer genügend Freiraum zur individuellen Gestaltung von Freiflächen. Schottergärten im Vorgartenbereich sind ausgeschlossen, um eine „begleitende Begrünung“ der Verkehrsflächen zu erreichen. Es soll nicht insgesamt der Eindruck

der Versiegelung entstehen, es sollen negative Auswirkungen von großen versiegelten Bereichen begrenzt werden.

7.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen gemäß Nr. 12 bis 14 des § 9 Abs. 1 BauGB. Die Erschließung des Baugebietes ist auch ohne derartige Festsetzungen entsprechend den nachfolgenden Ausführungen gesichert.

7.5.1. Trinkwasser und Löschwasser

Trinkwasserleitungen sind in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße (DN 100) und im Sandbirkenweg (Stichleitung DN 80) vorhanden. Über diese Leitungen kann das Plangebiet ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h in allgemeinen Wohngebieten bei bis zu drei Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl bis 0,6 und kleiner Gefahr der Brandausbreitung. Aufgrund der getrennten Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (1 Baufeld) und WA 2 (4 Baufelder), auf denen jeweils ein einzelnes Mehrfamilienhaus realisiert wurde oder werden soll, und aufgrund der nur zulässigen Einzelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist von einer nur kleinen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 befindet sich ein Hydrant in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße in Höhe des Stichs der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße, der zum WA 3 führt. Die verfügbare Löschwassermenge beträgt hier über 50 m³/h. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 befindet sich ein Hydrant im Bereich der Einmündung des Sandbirkenwegs in die Lettiner Straße und ein weiterer am südlichen Ende des Sandbirkenweges. Die derzeit verfügbare Löschwassermenge beträgt hier nur 28 und 31 m³/h. In Absprache mit den Stadtwerken wird davon ausgegangen, dass der vorgesehene Ringschluss im Trinkwassernetz zwischen Wilhelm-von-Kügelgen-Straße und Sandbirkenweg eine Druckerhöhung mit sich bringt und die erforderliche Löschwassermenge dann zur Verfügung steht.

7.5.2. Entwässerung - Schmutzwasser

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus dem gesamten Plangebiet kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Sandbirkenweg (DN 200) abgeleitet werden. Das gesamte Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann dem vorhandenen Kanal im freien Gefälle zugeleitet werden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal im Sandbirkenweg bindet in einen Sammler am Anfang der Straße „Am Donnersberg“ ein. Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 kann alternativ an den Kanal in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße angeschlossen werden (vgl. Kap. 5.6).

7.5.3. Entwässerung - Niederschlagswasser

Das im gesamten Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann im freien Gefälle einem noch zu errichtenden Regenwasserkanal im Sandbirkenweg zugeleitet werden. Die Ableitung des im Sandbirkenweg gesammelten Regenwassers erfolgt über den Mischwasserkanal in der Lettiner Straße. Der Einbindepunkt für den Regenwasserkanal aus dem Sandbirkenweg befindet sich in der Lettiner Straße nordöstlich des Plangebietes. Über den DN 250 Mischwasserkanal in der Lettiner Straße können maximal 8 l/s aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Zur Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal in der Lettiner Straße muss im Sandbirkenweg ein Staukanal errichtet werden. Wird das gesamte Plangebiet über den Sandbirkenweg entwässert, muss der Staukanal eine Länge von ungefähr 100 m und einem Durchmesser von ca. 2 m haben. Das Wasser muss vom

nördlichen Ende des Sandbirkenweges bis zum Einleitpunkt in den Mischwasserkanal in der Lettiner Straße gepumpt werden.

Alternativ kann das Niederschlagswasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 anstatt über den Sandbirkenweg über den Kanal in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße abgeleitet werden. Dazu ist ein 88,5 Meter langer Staukanal DN 1400 mit einem Stauvolumen von 135 m³ erforderlich. Zum gedrosselten Zufluss ist weiterhin eine Pumpe mit Freistromrad und gekoppelter Zeitschaltung geplant (vgl. Kap. 5.6).

Die zielgerichtete Versickerung eines Großteils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich. Die geologische Basis des Plangebietes und des weiteren Umfeldes wird durch Porphyry gebildet. Das Festgestein wird durch Lehme und Sande sowie durch Abschwemmmassen überdeckt. Die oberste Bodenschicht bilden humoser Oberboden (Mutterboden) oder anthropogene Auffüllungen. Die genaue Lage und Form des Porphyry ist nicht bekannt. Er kann z.B. Trichter oder Mulden bilden. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Oberflächenwasser zwar zunächst in oberen Bodenschichten versickert, sich dann aber am Porphyry staut. Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.6 sind Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (siehe Kap. 7.3). Hierdurch kommt es absehbar nicht zur Versickerung von größeren Mengen an Niederschlagswasser, die eine Gefahr von Stauwasser mit sich bringen. Stellplätze sind zudem mit einer Regenwasserableitung geplant, so dass auch dort nicht das gesamte Niederschlagswasser versickert.

7.5.4. Energieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebietes aus den vorhandenen Netzen grundsätzlich möglich ist. Es werden nur ca. 30 zusätzliche Wohnungen entstehen.

7.5.5. Abfallentsorgung

Gemäß § 4 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) sind alle Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Die Sammlung des Abfalls erfolgt auf den privaten Grundstücken. Im Sandbirkenweg und der Lettiner Straße können die Abfalltonnen entlang der Straße für die Leerung durch die Entsorgungsfahrzeuge bereitgestellt werden. Diese Straßen sind bzw. werden für Entsorgungsfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar sein.

Die private Verkehrsfläche in Verlängerung des Sticks der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße kann nur im Norden von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Anlieger der privaten Verkehrsfläche müssen daher ihre Abfalltonnen im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen (vgl. Pkt. 7.2.2).

7.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Für den Immissionsschutz werden Lärmarten unterschieden. Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen werden nicht addiert, solange die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht wird. Daher werden im Folgenden die verschiedenen Lärmquellen wie folgt bewertet:

Verkehrslärm

Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung der Stadt Halle (Saale) ist das Gebiet nur in geringem Umfang von Verkehrslärm betroffen. Das Gebiet wird von den Isophonenkarten der Lärmkartierung der Stadt Halle (Saale) nicht erfasst, es ist kein Lärmschwerpunkt.

Vom Plangebiet selbst gehen jetzt und in Zukunft keine wesentlichen Immissionen aufgrund von motorisiertem Verkehr aus. Der Ziel- und Quellverkehr von ca. 30 zusätzlichen Wohnein-

heiten führt nicht zu einer wesentlichen Immissionsbelastung, zumal die Anbindung über zwei getrennte Straßen (Sandbirkenweg und Stich der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße) erfolgt. Die ermittelten Verkehrsstärken für die betroffenen Straßen liegen weit unter den Verkehrsstärken, bei denen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden können. Damit kann ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche nach Maßgabe der 16. BImSchV hervorgerufen werden können (siehe auch Teil B, 2.1.6).

Gewerbelärm

Gewerbelärm spielt für das Plangebiet keine Rolle. Im Plangebiet ist störendes Gewerbe unzulässig und in der Umgebung des Plangebietes auch nicht vorhanden.

Sportanlagenlärm

Sportanlagen müssen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einhalten. Nordöstlich des Plangebietes an der Straße „Am Donnersberg“ befindet sich ein Fußballplatz. Trainings- und Spielbetrieb findet in den morgendlichen Ruhezeiten an Werktagen (6.00 bis 8.00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen (7.00 bis 9.00 Uhr) nicht statt. Es gibt keine nennenswerte Zahl an Zuschauern (Stadtoberliga). Der Sportplatz ist ca. 70 m vom Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entfernt. Der Anhaltswert für den erforderlichen Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und Sportanlage zur Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV beträgt in diesem Fall entsprechend nachfolgender Tabelle 56 m. Dabei gehen die angegebenen Abstände von einer freien Schallausbreitung ohne Abschirmung durch Bauwerke aus. Zwischen Plangebiet und Sportplatz gibt es noch abschirmende Bebauung an der Lettiner Straße. Von der Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet kann in diesem Fall ausgegangen werden.

	Betrieb nur außerhalb der Ruhezeiten				Betrieb auch in den Ruhezeiten morgens				Betrieb auch in den Ruhezeiten mittags/abends			
	MU	MI	WA	WR	MU	MI	WA	WR	MU	MI	WA	WR
Fußball Training	23	32	56	93	40	56	93	137	23	32	56	93
Fußballspiel 300 Zuschauer	66	93	137	213	118	137	213	340	66	93	137	213
Tennisplatz 1 Feld	40	56	83	137	71	93	137	202	40	56	83	137
Tennisplatz > als 3 Felder	50	70	108	163	88	108	163	256	50	70	108	163

Tab. 5/2 Anhaltswerte der Abstände zwischen Wohnbebauung und Sportanlagen in Metern (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung, 2018, Seite 114)

Luftverunreinigungen

Die vom Plangebiet aus nächstliegende Messstation für die Luftqualität befindet sich in der Kröllwitzer Straße. Die Messwerte zur Bewertung der Luftqualität laut Luftreinhalteplan⁷ sind an der Messstation Kröllwitzer Straße durchschnittlich geringer als im übrigen Stadtgebiet. Das Plangebiet liegt laut Luftreinhalteplan außerhalb der Umweltzonen der Stadt Halle (Saa-

⁷Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle, 2011

le). Es bestehen hinsichtlich der Luftqualität keine erheblichen Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen im Plangebiet. Bei Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der Luftqualität zu erwarten.

Störfallverordnung

Betriebe, die der Störfallverordnung (StöV) oder der 12. BImSchV unterliegen, sind in Kröllwitz und Umgebung nicht vorhanden. Solche Betriebe sind auch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

7.7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnungen von Flächen, z.B. unter denen der Bergbau umgeht, sowie nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, von gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang oder von Denkmälern enthält der Bebauungsplan nicht. Entsprechende Flächen, Festsetzungen, Regelungen und Denkmäler sind, das Plangebiet betreffend, mit einer Ausnahme nicht vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die denkmalgeschützte Bebauung in der südlichen Wilhelm-von-Kügelgen-Straße (vgl. Punkt 5.2). Der Denkmalschutz schließt auch die im Plangebiet liegende Stichstraße zwischen Hausnummer 5 und 7 ein.

7.8. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können aufgrund der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt örtliche Bauvorschriften erlassen und in Bebauungspläne aufnehmen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Örtliche Bauvorschriften sind auch möglich, wenn diese einen „besonderen“ Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur regeln. Einer „Vorprägung“ durch eine besonders gestaltete Ortslage bedarf es dann nicht (§ 85 Abs.1 Satz 2 BauO LSA 2013).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Siedlung in der südlichen Wilhelm-von-Kügelgen-Straße. Der Denkmalschutz erstreckt sich auch auf den öffentlichen Verkehrsraum und umfasst so auch die zum Plangebiet führende Stichstraße zwischen den Hausnummern 5 und 7. Nördlich in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße werden die strahlenförmige Ausrichtung der Gebäude, die Größenverhältnisse der Gebäude sowie die Dachform der denkmalgeschützten Siedlung aufgenommen und fortgeführt. Die Wilhelm-von-Kügelgen-Straße weist eine markante Vorprägung auf. Diese vorhandene und besonders gestaltete Ortslage soll im Plangebiet weiterentwickelt werden. Hierzu sind örtliche Bauvorschriften erforderlich. Die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften werden in der zum Plangebiet gehörigen Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße, d.h. im öffentlichen Verkehrsraum, bereits im Zuge des Denkmalschutzes durch die Stadt Halle (Saale) berücksichtigt.

Textliche Festsetzung 2.1 bis 2.3 - Dächer

Dächer

- 2.1 *Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 15 bis 35 Grad zulässig.*
- 2.2 *Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Dachneigung bis 10 Grad zulässig.*
- 2.3 *Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Sonnenenergienutzung.*

Zeichnerisch sind für das allgemeine Wohngebiet WA 1 Sattel-, Walm- und Mansardwalmdächer, für das allgemeine Wohngebiet WA 2 Satteldächer und für das allgemeine Wohngebiet

WA 3 Flachdächer und flach geneigte Dächer festgesetzt. Für die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird zudem die Firstrichtung festgesetzt.

Die Dachform Mansardwalmdach im WA 1 entspricht der vorhandenen Bebauung, die weitere Dachform Walmdach auch den in der näheren Umgebung vorkommenden Dachformen. Für die Dachformen Mansardwalmdach und Walmdach wurden keine Dachneigungen festgesetzt, da davon ausgegangen wird, dass diese Dachformen eine Minstdachneigung erfordern.

Satteldächer im WA 1 und WA 2 sowie die dort festgesetzten Firstrichtungen entsprechen der an das Plangebiet grenzenden Bebauung der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße. Da die Bebauung im WA 1 und 2 die Zeilenbebauung der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße in Ausrichtung, Anordnung und Volumina der Gebäude aufnimmt, soll sich auch eine Entsprechung hinsichtlich der Dachform und Firstrichtung wiederfinden. Um eine minimal wahrnehmbare Ausprägung der Satteldächer zu erreichen, wurde eine Minstdachneigung von 15 Grad festgesetzt. Die maximale Dachneigung für Satteldächer beträgt 35 Grad, so dass die Gebäude im WA 1 bei Realisierung eines Satteldaches sowie im WA 2 keine steilere Dachneigung als die der angrenzenden Bebauung in der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße (ungerade Hausnummern von 9 bis 31) aufweisen und bei maximal zulässiger Dachneigung nur unwesentlich über die dortigen Dächer hinausragen.

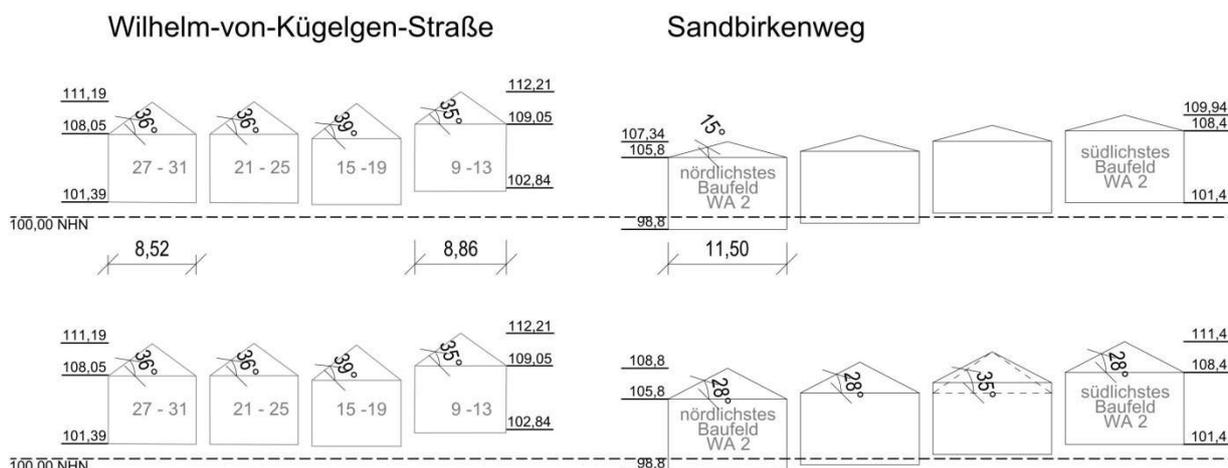


Abb.: Höhenentwicklung bei maximaler Traufhöhe von 7 m und maximaler Gebäudehöhe von 10 m im Sandbirkenweg

Wird die Traufhöhe um ca. 1 m heruntersetzt, kann eine Dachneigung von 35 Grad erreicht werden.

Die Einzelhäuser im WA 3 nehmen sich durch die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad hinter der denkmalgeschützten Bebauung an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße zurück. Bei den Dächern bis 10 Grad Dachneigung ist jede Dachform zulässig, z.B. Satteldach und Walmdach. Da die Dächer sehr flach sind und begrünt werden, sind unterschiedliche Dachformen unter der grünen Dachbedeckung kaum wahrnehmbar.

Um einen grellen und unangenehmen Eindruck von Dacheindeckungen in der besonders gestalteten Ortslage auszuschließen, sind spiegelnde und glänzende Oberflächen von Dacheindeckungen unzulässig. Nicht zu den Dacheindeckungen zählen Dachflächenfenster. Dachflächenfenster sind stets zulässig. Solaranlagen sind von der Festsetzung 2.3 ausgenommen, um eine Nutzung der Sonnenenergie nicht einzuschränken.

Textliche Festsetzung 2.2 - Fassaden

Fassaden

- 2.4 *Bei Hauptgebäuden sind für Fassaden nur helle Farben zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile wie Hauseingänge und Erker sowie Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen können auch andere Fassadenfarben haben.*

Die Festsetzung einer hellen Farbe für Fassaden entspricht der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung im Bereich der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße und weitestgehend der sonstigen Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes. Ausgeschlossen werden sollen Farben, die nicht mit der gewachsenen Bebauung harmonisieren, insbesondere Fassadenfarben in einer aufdringlichen und als störend empfundenen Farbgebung.

Helle Farbtöne sind z.B. gedecktes Weiß-, Hellgrau-, Graublau-, Beige- oder Hellbrauntöne. Als „Hell“ werden alle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 60 bis 100 angesehen (Hellbezugswerte nach KEIM-Farbfächer).

Die Festsetzung zur Farbigkeit der Fassaden dient zugleich den Zielen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung), da helle Farben das Rückstrahlvermögen bezüglich der auftreffenden Sonnenstrahlung erhöhen und damit die Absorption und die Aufheizung reduzieren (Albedo-Effekt).

Hecken

Die Festsetzung von Hecken als Einfriedung der Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wäre wünschenswert in Hinsicht auf die Gestaltung der Vorgärten im angrenzenden denkmalgeschützten Bereich der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße. Aufgrund von § 85 Abs. 1 BauO LSA sind jedoch keine Festsetzungen zu Einfriedungen möglich. Für Festsetzungen zu Einfriedungen als Örtliche Bauvorschriften fehlt eine Rechtsgrundlage.

8. Flächenbilanz

Teilfläche	Größe in m ²	GRZ	nach GRZ bebau- bar in m ²	Bestand und geplante Bebauung -Gebäude in m ²	Fläche nach GRZ + 50 % in m ²	Bestand/ geplante Gebäude und Stell- plätze in m ²
Allg. Wohngebiet WA 1	966	0,4	386	316	580	349
Allg. Wohngebiet WA 2	5665	0,35	1983	1334	2974	2659
Allg. Wohngebiet WA 3	4842	0,25	1210	870	1816	1155
Verkehrsfläche Wilhelm-von-Kügelgen- Str. und Lettiner Straße	649					
Verkehrsfläche besonde- rer Zweckbestimmung – Privatweg WA 3	552					
Verkehrsfläche besonde- rer Zweckbestimmung - Sandbirkenweg	1517					
Plangebiet gesamt	14191		3579	2520	5370	4163

Flächenangaben sind gerundet.

Die Spalte „Fläche nach GRZ + 50% in m²“ enthält die rechnerisch zulässige Fläche. Aufgrund der zeichnerisch festgesetzten Größe der Baufelder und der Flächen für Stellplätze kann die realisierbare Fläche kleiner sein.

Anteil der Wohnbauflächen am Plangebiet: 81 %

Anteil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen am Plangebiet: 19 %

9. Planverwirklichung

Die Planung und der Ausbau der Infrastruktur wird privat finanziert durch die WG „Eisenbahn“ und einen weiteren privaten Investor.

Die Planung und der Ausbau des Sandbirkenweges soll durch die WG „Eisenbahn“ übernommen bzw. finanziert werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist noch zu schließen. Die Planung und der Ausbau der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie des „Zipfels“ der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße wird vom weiteren privaten Investor finanziert werden. Für den Ausbau des „Zipfels“ der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße ist ebenfalls noch ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen befinden sich nicht alle im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Ein Teilbereich der Flächen am Sandbirkenweg und im Einmündungsbereich in die Lettiner Straße befindet sich im Eigentum der WG „Eisenbahn“ (zu den Eigentumsverhältnissen siehe Kap. 5.3). Das Eigentum an den entsprechenden Flächen wird im Wege privatrechtlicher Vereinbarung von der WG „Eisenbahn“ an die Stadt Halle (Saale) übertragen. Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Umlagerungsverfahren) sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)

Durch den Bebauungsplan kann Wohnraum in einer sehr gefragten Wohnlage von Halle (Saale) geschaffen werden, sowohl im Bereich Einfamilienhäuser als auch genossenschaftlich im Bereich Mehrfamilienhäuser.

Der durch die vorgesehene Wohnnutzung im Plangebiet zusätzlich entstehende Verkehr verändert die Inanspruchnahme der an das Plangebiet angrenzenden Straßen nicht wesentlich und beeinflusst auch die Immissionssituation nicht im beachtlichen Umfang. Es tritt keine wesentliche Änderung der Bestandssituation ein. Die zusätzliche Verkehrsbelastung kann von den Bestandsstraßen aufgenommen und bewältigt werden.

Die Verkehrsuntersuchung Kröllwitz vom 07.06.2019 (Verkehrs-System Consult Halle GmbH) hat für das Plangebiet bei 5 Einfamilienhäusern und 54 neuen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern einen zusätzlichen Tagesverkehr von 270 Kfz in 24 Stunden prognostiziert, wobei die maximale Verkehrsbelastung während der Frühspitze mit 20 Kfz pro Stunde auftritt (S. 7 des Gutachtens).

Die Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Halle (Saale) hat für das Plangebiet bei Zugrundelegung von 7 Einfamilienhäusern und 24 zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung folgendermaßen abgeschätzt: Sie beträgt 270 Kfz/24h, dabei in der Spitzenstunde früh etwa 25 Kfz und in der Spitzenstunde nachmittags ca. 30 Kfz (Ergänzung der Verkehrsuntersuchung Kröllwitz vom 17.02.2020).

Geplant sind jetzt 6 Einfamilienhäuser und 24 zusätzliche Wohnungen im Plangebiet. Die Verkehrsuntersuchung vom 07.09.2019 und die Abschätzung der Abteilung Verkehrsplanung hatten insgesamt eine höhere Zahl an Wohneinheiten angenommen. Somit wird nach der jetzigen Planung die Verkehrsbelastung unterhalb der in der Verkehrsuntersuchung und mit der Abschätzung der Abteilung Verkehrsplanung prognostizierten liegen.

Für den Bebauungsplan wurde am 20.10.2017 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die beabsichtigte Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten wird als der sozialen Vielfalt im Gebiet dienlich beurteilt. Die geplante Erweiterung des Spielflächenangebotes an einem neuen Standort für Kröllwitz (Lettiner Straße/Einmündung Am Donnersberg) wirkt sich familienverträglich aus.

10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)

Belange der Baukultur wurden durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gem. § 85 BauO LSA berücksichtigt (siehe ausführlich Kap. 7.8).

10.3. Belange des Umweltschutzes und erforderliche Maßnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Nutzung des Plangebietes insgesamt für eine Wohnbebauung gegenüber einer vorhergehend weitgehend kleingärtnerischen Nutzung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes. Insbesondere sind auch keine Auswirkungen auf das nahegelegene flächenhafte Naturdenkmal „Trockenrasen auf dem Ochsenberg“ zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes nimmt die Versiegelung gegenüber der vorhergehenden Nutzung zu, deren nachteilige Auswirkungen jedoch durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrünung und Versickerung ausgeglichen bzw. minimiert werden. Im Zuge der kleingärtnerischen Nutzung waren im Plangebiet bereits ca. 1.230 m² Fläche mit Gartenlauben und Schuppen überbaut. Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen wie die Schaffung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen werden wesentliche nachteilige Auswirkungen auf besonders geschützte und streng geschützte Tierarten ausge-

schlossen. Eine ausführliche Darstellung der Umweltbelange einschließlich der erforderlichen Maßnahmen findet sich in Teil B der Begründung.

10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Planung nur indirekt berührt. Für benötigte Fachkräfte werden attraktive Möglichkeiten zur Ansiedlung in einer bevorzugten Wohnlage im Eigentums- und Mietwohnungssegment geschaffen. Damit wird ein positiver Beitrag für die „weichen“ Standortfaktoren der Stadt Halle (Saale) geleistet.

10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßen- und ÖPNV-Netz gut angebunden. Diese Netze können das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne negative Auswirkungen aufnehmen. Gebietsfremder Durchgangsverkehr ist im Plangebiet aufgrund der Sackgassenerschließung nicht möglich.

10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich weder Gewässer 1. Ordnung noch Hochwasserschutzdeiche oder andere wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt. Belange des Hochwasserschutzes sind nicht berührt.

10.7. Belange des städtischen Haushaltes

Die Übernahme der Kosten für die Erarbeitung des Vorentwurfs, des Entwurfs und der Satzungsfassung des Bebauungsplanes sowie der notwendigen Ausfertigungen wurde mit dem Investor im Jahre 2018 in einem städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme vereinbart.

Die Kosten für die Planung des Ausbaus des Sandbirkenweges und des Ausbaus selbst sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließung von der Wohnungsbau-genossenschaft „Eisenbahn“ e.G. übernommen werden. Der Ausbau des zum Plangebiet gehörigen Teils der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße soll über einen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung mit einem weiteren privaten Investor (nicht der WG „Eisenbahn“) durch diesen übernommen werden. Der Ausbau der privaten Verkehrsfläche liegt auch in der Hand dieses Investors.

Für neu hinzukommende öffentliche Verkehrsflächen fallen zukünftig für die Stadt Unterhaltungskosten an. Große Teile der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind schon gewidmete Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Zusätzliche Flächen und somit zusätzliche Unterhaltungskosten betreffen die normgerechte Verbreiterung des Sandbirkenweges und die neue Wendeeinrichtung sowie das letzte Stück der Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße.

Da sowohl der Sandbirkenweg als auch der Stich der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße gewidmete öffentliche Verkehrsflächen sind, die nur normgerecht ausgebaut werden, fallen zusätzliche Unterhaltskosten nur für die neu hinzutretenden Flächenanteile an. Durch die Verbreiterung des Sandbirkenweges einschließlich der Erweiterung um einen Wendehammer kommen zusätzliche Flächen von ca. 920 m² hinzu. Die noch auszubauende Fläche des Stiches der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße beträgt ca. 150 m². Damit ergeben sich Unterhaltskosten in Höhe von ca. 3.000 Euro pro Jahr, darunter ca. 750 € für den Unterhalt der Straßenbeleuchtung.

10.8. Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes ist auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung abgestimmt. Wie unter Punkt 2.1.4 ausgeführt, ist das Plangebiet stadtklimatisch nicht vorbelastet. Von der baulichen Verdichtung sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten. In Hinsicht auf den Klimawandel wurden umfangreich in Frage kommende vorbeugende Maßnahmen und zugleich Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel geprüft. Soweit es als verhältnismäßig zu bewerten war, erfolgten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung:

Freiflächen – Anteil Versiegelung, Begrünung, Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung

Die Grundflächenzahlen, als Festlegung für den prozentualen Anteil am Grundstück der überbaut werden darf, wurden so festgesetzt, dass noch große Freiflächen verbleiben, die nicht versiegelt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entspricht die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete in § 17 BauNVO. Eine kleinere GRZ war hier nicht möglich, da das bestehende Gebäude von der GRZ umfasst werden soll und dieses bereits nahezu 40 % des WA 1 ausmacht. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3, die neu bebaut werden, wurden im Sinne großer unversiegelter Freiflächen die Grundflächenzahlen auf das für die intendierte Neubebauung unbedingt notwendige Maß beschränkt. Es wurden im WA 2 mit 0,35 und im WA 3 mit 0,25 Grundflächenzahlen festgesetzt, die unter bzw. markant unter dem Orientierungswert von 0,4 für die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete in § 17 BauNVO liegen. Mit Hauptgebäuden sind damit im WA 2 nur 35 % der Fläche bebaubar und im WA 3 nur 25 %.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind daneben anteilige Versiegelungen von bis zu 50 Prozent der genannten Grundflächenzahlen durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen möglich. Durch niedrige Grundflächenzahlen wird auch der zulässige prozentuale Anteil von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken begrenzt.

Auch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgte im Sinne von großen Freiflächen im Plangebiet. Im WA 1 entspricht das Baufeld dem vorhandenen Gebäude, im WA 2 wurden die Baufelder sehr klein gehalten. Im WA 3 wird im Westen eine große zusammenhängende Fläche von Bebauung freigehalten.

Zur Sicherung der Qualität der Freiflächen auch im Sinne von Klimaschutz und Klimavorsorge schreibt die Textliche Festsetzung 1.8.5 grundsätzlich die Begrünung von Freiflächen vor und schließt Schottergärten weitgehend aus. Die Textlichen Festsetzungen 1.8.1 bis 1.8.3 enthalten zudem eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen, eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen pro Grundstück sowie das Anpflanzen eines Baumes mittig in der Wendeanlage.

Die markante Begrenzung der Versiegelung durch Schottergärten beugt der sommerlichen Überhitzung der Freiflächen vor. Ebenso verhindern die vorgesehenen Laub- bzw. Obstbäume durch ihre Schattenspende und die Verdunstung von Wasser (Verdunstungskühle) die sommerliche Überhitzung von Freiflächen und sofern der Schattenwurf Gebäude erreicht wird auch einer Aufheizung von Gebäuden entgegengewirkt. Durch Laubbäume ist im Sommer in der Regel eine Absenkung der unmittelbaren Umgebungstemperatur von mindestens 2 bis 3 Grad zu verzeichnen. Daneben binden Bäume auch Staubpartikel.

Gemäß Textlicher Festsetzung 1.8.4 sind die flachen Dächer im Plangebiet, d.h. die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zu begrünen. Hierdurch wird u.a. die Aufheizung von Ge-

bäuden im Sommer begrenzt und verdunstendes Wasser aus der Substratschicht der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus (u.a. Verdunstungskühle).

Bauliche Anlagen – Solaranlagen, Versickerung, Fassadenfarben

Die Festsetzung der Firstrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 von West-Nordwest nach Ost-Südost bzw. von Nordwest nach Südost ermöglicht die Installation von Solaranlagen auf den Dächern in der erforderlichen Ausrichtung.

Mit der Textlichen Festsetzung 1.2.1 zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen werden Solaranlagen auf den Flachdächern im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ermöglicht, indem diese oberhalb der an sich zulässigen Höhe der Gebäude installiert werden dürfen.

Durch die Textliche Festsetzung 1.6 ist ein Mindestmaß der Versickerung von Niederschlagswasser auf Flächen von Fußwegen und von Stellplätzen sichergestellt. Die Befestigung von Flächen für Fußwege und Stellplätze darf nur in der Weise erfolgen, dass Niederschlagswasser maximal zu 60 % abfließt. D.h. mindestens 40 % des Niederschlagswassers muss versickern. Wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt, gibt es auch eine entsprechende Verdunstungsrate des Wassers. Die Verdunstung hat positive Effekte für das Mikroklima (u.a. Verdunstungskühle).

Die Textliche Festsetzung 2.4 schreibt helle Fassadenfarben vor. Helle Fassadenfarben begrenzen im Sinne des Klimaschutzes das Aufheizen von Gebäuden im Sommer.

Detaillierte Begründungen zu den klimabezogenen Festsetzungen sowie auch im Einzelfall, warum Festsetzungen nicht erfolgten, finden sich in Kap. 7.

Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB, Teil B

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (vgl. Kap. 3, Teil A). Im beschleunigten Verfahren sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). So muss hier auch keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt werden. Gleichwohl sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Hierzu werden nachfolgend die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Auf dieser Grundlage erfolgen die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Festlegung weiterer erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

1. Ziele des Umweltschutzes

Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die 16. BImSchV (anzuwenden für die Erschließungsstraßen), die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) und die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) sowie das Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA).

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche vorhanden.

In §1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorausgesetzt. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wasserschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich des Grundwassers sowie der Abwasserbeseitigung relevant.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Regenwasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude).

Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).

Entsprechend § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt. Diese können in geringem Maße zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen von baulichen Nutzungen sind insbesondere:

- Versiegelung von Boden und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Veränderungen des Landschaftsbildes.

Die nachfolgende Gliederung dieses Teils der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Umweltbelangen laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind.

2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften⁸ erfolgt getrennt nach Siedlungsflächen und Offenlandbereichen unter Einbeziehung der folgenden Merkmale:

- Seltenheit und Repräsentanz der Biotope und Biotopkomplexe im Naturraum
- Größe und Komplexität
- Vorkommen von Arten der Roten Liste Flora und Fauna
- Bedeutung der Flächen im Biotopverbund und Schutzgebietssystem

Das Plangebiet wird in dieser Bewertung als Siedlungsfläche mit mittlerer bis sehr geringer Bedeutung eingestuft. Von mittlerer Bedeutung sind Siedlungsflächen mit einem Versiegelungsgrad zwischen 40 und 60 %, die sich durch eine lockere Bebauung auszeichnen, strukturierte und geschichtete Vegetationsstrukturen mit Blüten- und Nahrungsangebot aufweisen und durch das gelegentliche Vorkommen gefährdeter Arten gekennzeichnet sind.

Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist verbunden mit der zusätzlichen Versiegelung über den derzeitigen Bestand hinaus und dem damit verbundenen Verlust der Eignung dieser Flächen als Tierlebensraum.

⁸Umweltatlas Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan, Karte 4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, Stadt Halle (Saale)

Für die Erstbewertung der Fauna im Plangebiet wurde auf den Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) zurückgegriffen, in dem die für das Land Sachsen-Anhalt aufgestellten Roten-Listen der einzelnen Tiergruppen erfasst wurden, soweit sie zu diesem Zeitpunkt bereits vorlagen. Für die Bewertung der in der Roten Liste Sachsen-Anhalt noch fehlenden Tiergruppen fand die Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Die Hauptverbreitungsgebiete der gefährdeten Arten nach der Roten Liste Sachsen-Anhalt sind in der Karte 6 des Landschaftsrahmenplanes⁹ dokumentiert. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Hauptverbreitungsgebiete.

Werden Baumaßnahmen während der Brutzeit (April bis Ende Juli) realisiert, ist davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit einzelner Vogelarten kommen kann. Auch ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass ortstreue Arten regelmäßig genutzte Lebensstätten verlieren. Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 2 BNatSchG sind zu beachten.

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Verlust von Tierlebensräumen auf zusätzlich befestigten Flächen einher. Jedoch werden mit der Realisierung des Bebauungsplanes Baumpflanzungen neu angelegt, die in die bestehenden Grundstücksflächen integriert werden können. Mit diesen Maßnahmen werden neue Pflanzenstandorte und Tierlebensräume geschaffen. Unter der Voraussetzung, dass diese Vorgaben eingehalten werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Die Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen („CEF-measures“) werden unter dem folgenden Kap. 3.2 beschrieben.

Brutvögel

Für die Saalestadt konnten insgesamt 112 Brutvogelarten kartiert werden, von denen 20 Arten in der Roten-Liste Sachsen-Anhalt verzeichnet sind. Davon gelten 17 Arten als gefährdet und drei Arten als stark gefährdet. Die Verteilung der gefährdeten Vogelarten wird in der Karte 10 des Landschaftsrahmenplanes (LRP) dokumentiert. Sie geht auf die auf Rasterquadranten von jeweils einem Quadratkilometer basierende Kartierung der Artenhäufigkeit von Rote-Liste-Arten und die nach der Artenkennzahl berechneten Kennwertsumme zurück.

Für das Plangebiet wurde die Kennwertsumme 41 bis 80 ermittelt. Das Plangebiet verfügt damit über eine mittlere Artenhäufigkeit von Rote Liste Arten der Brutvögel.

Neben der Häufigkeit und Verteilung einzelner Arten ist die Zahl aller, innerhalb eines bestimmten Landschaftsausschnittes brütender Arten ein Wert für die Vielgestaltigkeit dieser Landschaft. Die Verbreitungsschwerpunkte der Brutvorkommen sind an die jeweiligen artspezifischen Brut- und Nahrungshabitate gebunden und stellen dadurch ein differenziertes Mosaik dar. In der Karte 11 des LRP wird graphisch die Brutdichte von Rote-Liste-Arten im Stadtgebiet wiedergegeben. Die Anzahl der im jeweils untersuchten Rasterquadranten von einem Quadratkilometer registrierten Brutvogelarten wird als Artensumme bezeichnet. Für das hallese Stadtgebiet betrug die im Mittel auftretende Artensumme immerhin 31 Arten.

Für das Plangebiet beträgt die Artensumme 52 bis 60. Das bedeutet, dass 52 bis 60 Vogelarten auf einem Quadratkilometer brüten. Es ist demnach von einer mittelmäßigen Strukturvielfalt der Landschaft als Habitat für Brutvögel auszugehen.

Die Gehölze und Gebäude des Untersuchungsraumes können Vogelarten Lebensraum bieten. Das betrifft gebäude- und gehölzwohnende Arten sowie Bodenbrüter-Arten. Im Bereich der aufgegebenen Kleingartenanlage sind Nistkästen vorhanden.

Die folgenden aufgeführten Vogelarten gehören zur Gruppe der besonders geschützten Ubiquisten¹⁰, die im Strauchwerk, den jungen und älteren Bäumen und dem dichten Brombeergestrüpp geeignete Bruthabitate vorfinden. Ubiquisten sind aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an unter-

⁹Umweltatlas der Stadt Halle, Landschaftsrahmenplan, Karte 6

¹⁰Unter einem Ubiquisten (lat. *ubique* "überall", "ubiquitär") wird eine Tier- oder Pflanzenart verstanden, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedelt.

schiedlichste Habitate so tolerant, dass in keinem Fall eine Gefährdung ihrer lokalen Populationen von Bauvorhaben im Plangebiet ausgehen wird.

Potential zum Brüten besteht für folgende besonders geschützte Ubiquisten:

Amsel (*Turdus merula*)
Ringeltaube (*Columba palumbus*)
Bachstelze (*Motacilla alba*)
Buchfink (*Fringilla coelebs*)
Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
Grünfink (*Carduelis chloris*)
Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
Singdrossel (*Turdus philomelos*)

Die Gehölze des Plangebietes, insbesondere Hecken können qualitativ Lebensräume für europäische Brutvogelarten bieten.

Bei Geländebegehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung¹¹ wurden 10 Brutvogelarten nachgewiesen, die nach BArtSchV Anlage 1 besonders geschützt sind. In der Anlage 2 ist die Tabelle zum „Schutz- und Gefährdungsstatus nachgewiesener Arten“ enthalten. Es handelt sich dabei um typische Arten der Siedlungsbereiche. Zum Teil sind auch Gebäudebrüter vertreten, die am Wohnhaus im Norden des Untersuchungsgebietes geeignete Brutmöglichkeiten vorfinden.

Im Zuge der Baufeldberäumung, insbesondere im südlichen Teil, wo noch Strukturen der Kleingartenanlage bestehen, kann es zu Individuenverlusten durch die Zerstörung besetzter Nester kommen. Bei Ausführung der Arbeiten zur Beseitigung von Gehölzen zwischen 01.10. und 28.02., außerhalb der Kernbrutzeiten der nachgewiesenen Arten, sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Heckenflächen ist durch die Beseitigung keine Population der Brutvogelarten gefährdet.

Fledermäuse

In der Saalestadt sind Fledermäuse in unterschiedlichen Lebensräumen anzutreffen. Das Plangebiet zählt nicht zum Hauptverbreitungsgebiet von Fledermäusen.¹²

Anhand der Detektoraufnahmen konnten Rauhaufledermäuse und Große Abendsegler im Überflug nachgewiesen werden. Die Mücken- und Breitflügel-Fledermäuse scheinen im näheren Umfeld zum Untersuchungsgebiet ein Quartier zu haben. Die exakte Lage ließ sich allerdings nicht feststellen. Mopsfledermaus und Braunes Langohr konnten ebenfalls erfasst werden. Die erfassten Arten sowie der Schutzstatus sind in der Anlage 2 aufgelistet.

Höhlenreiche Altbäume, die für Wochenstuben oder Winterquartiere geeignet wären, wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Bei Baumfällungen sind keine Verbotstatbestände in Bezug auf Habitate für Fledermäuse zu erwarten.¹³

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind potenziell geeignete Strukturen daher unmittelbar vor Baufeldfreimachung, insbesondere im Bereich der Kleingartenanlage, auf Besatz von Fleder-

11LBU – Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH, Artenschutzrechtliche Beurteilung Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“, 30.09.2021

12Umweltatlas Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan, Karte 8 Fledermausgebiete der Stadt Halle (Saale)

13siehe Fußnote 11

mäusen zu kontrollieren. Werden Fledermäuse festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Amphibien (= Lurche) und Reptilien (= Kriechtiere)

Der Amphibienbestand in der Saalestadt umfasst 11 nachgewiesene Arten, von denen fünf Arten in der Roten Liste Sachsen-Anhalts geführt sind. Drei der Arten werden als stark gefährdet, eine als gefährdet und eine als potentiell gefährdet eingestuft.

In der Karte 9 des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Halle (Saale) werden die Hauptverbreitungsgebiete von Lurchen und Kriechtieren, Laichgebiete der Lurche und wichtige Lurchwanderwege dargestellt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Hauptverbreitungsgebietes von Lurchen und Kriechtieren.

Bei den Ortsbegehungen konnte kein Nachweis von Amphibien im Geltungsbereich erbracht werden. Geeignete Habitatstrukturen wie Verstecke unter Steinaufschüttungen oder Holz sind nicht anzutreffen. Damit fehlen für Amphibien erforderliche Lebensraumbedingungen im Plangebiet. Auch durch das Fehlen von Laichgewässern bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien.

Im Rahmen der Reptilienkartierungen gelang lediglich in den Randbereichen des Sandbirkenweges ein Zauneidechsennachweis. Nördlich an das Gebiet angrenzend wurde ebenfalls eine Zauneidechse am Rand eines Parkplatzes erfasst. Das Potenzial für weitere Individuen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist gegeben. Durch die großflächige Grünfläche im nördlichen Teil stehen Jagdhabitats und in den Randstrukturen auch Versteckmöglichkeiten zur Verfügung. Flächen mit einer Eignung zur Eiablage fehlen jedoch weitestgehend. Die Kleingartenanlage war nicht vollständig zugänglich. Auch dort sind lediglich Einzeltiere in den Randbereichen zu erwarten. Zum Schutzstatus der Zauneidechse sind weitere Informationen der Anlage 2 zu entnehmen.¹⁴

Vorausgehend der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Plangebiet bzw. der jeweils betreffende Teil des Plangebietes nochmals auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Im Falle aktueller Nachweise sind die Tiere von der Fläche abzufangen und auf die für ein Ersatzhabitat vorgesehene Fläche außerhalb des Plangebietes umzusiedeln (zur genauen Lage und zu Details des Ersatzhabitats siehe Kap. 3.2).

Insekten

Für xylobionte Käferarten werden die Habitatsansprüche im Plangebiet nicht erfüllt. Xylobionte Käferarten finden keine Altgehölze oder Totholz als Lebensraum im Plangebiet vor. Für die Artengruppe ist der Eingriffsraum daher ohne Bedeutung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes der Fauna bei Durchführung der Planung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Bei Ausnutzung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen durch den Neubau von Gebäuden sowie Zuwegungen und Verkehrsflächen gehen Flächen von Tierlebensräumen verteilt auf das Plangebiet verloren. Bei Neuversiegelungen durch Gebäude werden zugleich gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Baum- und Strauchpflanzungen neu angelegt. Mit diesen Maßnahmen werden neue Tierlebensräume geschaffen. Zur Minimierung der Wirkungen des Vorhabens sind Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes umzusetzen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im folgenden Kap. „3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ angeführt.

14LBU – Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH, Artenschutzrechtliche Beurteilung Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“, 30.09.2021

Bei Umsetzung der gelisteten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands einschließlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme („CEF-measures“) stehen dem Vollzug des Bebauungsplans Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Flora

Potenzielle natürliche Vegetation

Die Einheiten der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluss des Menschen aufgrund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Sukzession einstellen würden. Wesentliche Faktoren sind hierbei Klima und Boden. Unter natürlichen Bedingungen wäre das gesamte Gebiet bewaldet. Die Schlussgesellschaft der potentiell natürlichen Vegetation entspricht nur in wenigen Fällen der ursprünglichen Vegetation. Oft wurden durch die menschliche Nutzung die Standortbedingungen irreversibel verändert, so dass sich die ursprünglich vorhandene Vegetation nicht mehr entwickeln kann. Die Erstellung der PNV ist ein "theoretisches Waldbild".

Die PNV ist Ausdruck für das natürliche Entwicklungspotential des Planungsgebietes. Aus der PNV lassen sich Aussagen für die Verwendung standortgerechter Gehölze, die Eignung der Nutzungsart und Möglichkeiten für den Biotopschutz ableiten.

Das Plangebiet ist für die heutige potenziell natürliche Vegetation als „Siedlungsgebiet“ angegeben.¹⁵

Zu den *nachhaltig veränderten Landschaften* zählen Siedlungsgebiete, so dass eine standortgerechte Ausweisung von Pflanzengesellschaften hier erschwert ist.

Im Vergleich gibt die Karte der natürlichen potentiellen Vegetation 1912 für das Plangebiet noch **Eichen-Hainbuchenwald** an.¹⁶

Flora – gegenwärtige Vegetation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine anthropogen geprägte Vegetation.

Auf dem Flurstück 9/3 bestehen noch die Strukturen der Kleingartenanlage, wobei etliche Parzellen bereits aufgegeben wurden. Durch die intensive Bewirtschaftung der Gartenparzellen sind nur noch wenige standortgerechte Arten anzutreffen. Mit der anthropogenen Überformung, die mit der Veränderung der Artenzusammensetzung einhergeht, wurde ein Großteil der standortspezifischen Arten verdrängt. Auf den eingezäunten Gartenparzellen bestimmen gärtnerisch gestaltete Flächen wie Rasenflächen mit lose verteilten Gehölzen, Ziergehölzen sowie Zierhecken, Stauden- und Gemüsebeeten die Pflanzengesellschaft.

Das Flurstück 70/5 wurde ebenfalls als Kleingartenanlage genutzt, ist aber zwischenzeitlich beräumt. Es hat sich ein ruderaler Wiesenrain auf der Fläche entwickelt. Dort konnten sich ruderale Arten sowie nitrophile Arten etablieren. Vereinzelt befinden sich Großbäume auf der Fläche. An der westlichen Grenze ist eine dichte Gebüschfläche als Überbleibsel der ehemaligen Begrenzungsbepflanzung der Kleingartenanlage bestehen geblieben.

Auf dem Flurstück 5/3 sind neben einer artenarmen Grasflur Gebüschflächen und Gehölzflächen anzutreffen.

im Rahmen der Ortsbegehungen von Juli 2019 bis August 2021 konnten folgende Biotop- und Flächennutzungstypen nachgewiesen werden (außer Straßenflurstücke):

¹⁵Umweltatlas Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan, Karte 3 Heutige Potentiell natürliche Vegetation der Stadt Halle (Saale)

¹⁶Umweltatlas Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan, Karte der natürlichen potentiellen Vegetation 1912

- vollversiegelte Flächen (Gebäude)

Zu den vollversiegelten Flächen zählen alle Gebäudeflächen der Mehrfamilienhäuser der Lettiner Str. 25 und 27 sowie die Gartenlauben und Nebengebäude der Kleingartenanlage.
- versiegelte Flächen (Pflaster)

Die Zugangswege zu den Mehrfamilienhäusern an der Lettiner Str. 25 und 27 sowie einige Wege und Flächen innerhalb der Kleingartenanlage sind mit Pflasterbelag versiegelt. Pflaster macht nur einen sehr geringen Anteil im Plangebiet aus.
- befestigte Flächen (Schotter, Splitt)

Ein Weg an der nordwestlichen Plangebietsgrenze als Zugang zum Freiraum hinter den Mehrfamilienhäusern an der Lettiner Straße ist mit Schotter-/Splittgemisch befestigt. Die Fläche macht insgesamt einen sehr geringen Anteil im Plangebiet aus.
- ruderaler Wiesenrain

Mit Aufgabe der Nutzung des Flurstückes 70/5 entstand auf den offen gelassenen unversiegelten Flächen, die keiner Pflege mehr unterlagen, ein ruderaler Wiesenrain. Charakteristisch ist das Vorkommen ausdauernder Ruderalarten mit einer hohen ökologischen Potenz. Anzutreffende Arten sind beispielsweise *Papaver rhoeas* (Klatschmohn), *Cyanus segetum* (Kornblume), *Gaillardia aristata* (Prärie-Kokardenblume), *Lactuca serriola* (Kompass-Lattich), *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß) sowie nitrophile Arten, z.B. *Urtica dioica* (Große Brennnessel).
- Gebüsche mit Baumgruppen und Einzelbäumen

Gebüsche und Gehölzgruppen haben sich vorrangig im nördlichen Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Mehrfamilienhäuser der Lettiner Straße etabliert. Vorkommende Einzelbäume sind z.B. *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) und *Acer negundo* (Eschenahorn) mit Stammumfängen zwischen 30 und 80 cm. Es gibt Gehölzgruppen aus teilweise nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten wie *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder), *Juniperus communis* (Wacholder), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) und *Forsythia x intermedia* (Forsythie). Die Gehölze werden vereinzelt von Kletterpflanzen berankt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes, entlang der Straße „Fuchsbau“, besteht eine artenreiche Gebüschfläche die vormals als Hecke gepflanzt wurde und mit Aufgabe der gärtnerischen Nutzung durch Spontanvegetation bewachsen wurde. Dieser Bereich ist der artenreichste im Plangebiet und potenziell als Habitat und Nahrungsquelle für vorkommende Tierarten, insbesondere für Brutvögel geeignet. Die Gebüschfläche weist neben den heimischen Pflanzenarten zu einem großen Anteil nicht heimischen Arten bzw. Zierarten auf.

Weitere vorkommende Arten dieser Gebüschfläche sind:

Gehölze:

- *Juglans regia* - Walnuß (Jungaufwuchs)
- *Salix caprea* - Salweide (Jungaufwuchs)
- *Acer campestre* - Feldahorn (Jungaufwuchs)
- *Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster
- *Buddleja davidii* - Sommerflieder
- *Hibiscus* - Eibisch
- *Kerria japonica* - Ranunkelstrauch

- *Colutea arborescens* - Gelber Blasenstrauch
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Spiraea japonica* - Spierstrauch
- *Berberis thunbergii* - Grüne Heckenberberitze
- *Rubus fruticosus* - Brombeere
- *Cotoneaster dammeri* - Zwergmispel
- *Forsythia x intermedia* - Forsythie
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Rosa spec.* - Rose
- *Prunus spinosa* - Schlehdorn
- *Prunus laurocerasus* - Kirschlorbeer
- *Mahonia aquifolium* - Mahonie

Rankenpflanzen:

- *Hedera helix* - Efeu
- *Clematis vitalba* - Gewöhnliche Waldrebe
- *Calystegia sepium* - Echte Zaunwinde
- *Rosa spec.* - Rose Hybride
- *Parthenocissus quinquefolia* - Wilder Wein

– Einzelgehölze aus teilweise standortfremden Baumarten

Im Plangebiet besteht nur ein geringer Anteil aus Einzelgehölzen. Die Einzelgehölze setzen sich aus *Acer negundo* - Eschenahorn, *Acer platanoides* - Spitzahorn, *Acer pseudo-platanus* - Bergahorn, *Betula pendula* - Hängebirke, *Aesculus hippocastanum* - Roßkastanie, *Picea abies* - Gemeine Fichte sowie Obstbaumarten zusammen. Die Einzelgehölze sind in der Baumbestandsliste (Anlage 1) aufgeführt.

– Gärten, mit überwiegendem Ziergartenanteil

Im südlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 9/3 bestehen Kleingärten mit überwiegendem Ziergartenanteil sowie Garten- und Grabeland.

Von Juli 2019 bis August 2021 erfolgte auf repräsentativen Aufnahmeflächen eine Erfassung der nachweisbaren Vegetation. Weiterhin erfolgte im Plangebiet eine Aufnahme des Gehölzbestandes.

Schutzgegenstand laut § 3 der Baumschutzsatzung Halle (Saale) sind:

1. Laubbäume, Ginkgo und Eiben, die in 100 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweisen. Bei mehrtriebigen Bäumen ist der Stammumfang des stärksten Triebes in 100 cm Höhe und bei Bäumen mit tieferem Kronenansatz das Maß unmittelbar unterhalb des Kronenansatzes maßgeblich,
2. Straßenbäume unabhängig vom Stammumfang,
3. alle Baum-Ersatzpflanzungen i.S.d. § 9 der Satzung und Bäume sonstiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere i.S.d. § 15 Bundesnaturschutzgesetz, unabhängig vom Stammumfang.
4. Vom Schutz ausgenommen sind Bäume der Arten bzw. Hybriden und Zuchtformen: Eschenahorn (*Acer negundo*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Pappel, außer Schwarzpappel (*Populus nigra*) und Zitterpappel (*Populus tremula*).

Insgesamt wurden im Zuge der Baumkartierung 12 Bäume ab 50 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe erfasst (Anlage 1 – Baumbestandsliste). Die in der Baumbestandsliste angegebenen Maße zum Stammdurchmesser wurden am Baum gemessen, der Kronendurchmesser hingegen abgeschätzt. Laut Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) sind 9 der erfassten Bäume geschützt. Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützten Gehölze sind in der Baumbestandsliste dick hervorgehoben. Die geschützten Arten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Hängebirke (*Betula pendula*).

Im Zuge der Durchführung der Planung können die erfassten Bäume nicht erhalten werden. Für die 9 Bäume, die laut Baumschutzsatzung unter Schutz stehen, muss es Ersatzpflanzungen gemäß § 9 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geben. Durch die im Rahmen der Textlichen Festsetzungen Nr. 1.8.1 bis 1.8.3 des Bebauungsplanes vorzunehmenden Baumpflanzungen erfolgen ausreichend Ersatzpflanzungen.

Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenvielfalt im Untersuchungsgebiet ist durchschnittlich. Es konnten im ca. 1,4 ha großen Plangebiet 4 Biotoptypen mit Vegetation nachgewiesen werden. Überwiegende Anteile davon machen das Garten- und Grabeland sowie der ruderaler Wiesenrain aus. Die Vielfalt der Biotoptypen ist damit ebenfalls gering. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist überwiegend anthropogenen Ursprunges (standortfremde Arten, Zierarten) und vor diesem Hintergrund zu betrachten und zu interpretieren. Sie spiegelt in diesem Sinne eine Vorbelastung wider. Von der ursprünglichen Waldgesellschaft (Eichen-Hainbuchenwald) der potenziell natürlichen Vegetation sind im Plangebiet kaum Überbleibsel vorhanden. Auch die Tierwelt der natürlicherweise vorkommenden Waldgesellschaften wurde im Untersuchungsgebiet durch anthropogene Einflüsse reduziert.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Ökologischen Biotopverbundsystems laut Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale).¹⁷

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Es dominieren Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche häufig in Siedlungsbereichen anzutreffen sind. Darüber hinaus haben sich durch die jahrzehntelange gartenbauliche Bewirtschaftung standortfremde Pflanzenarten sowie Zierarten etabliert. Wertgebende, gefährdete und/oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind hingegen wenig vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes der Flora und biologischen Vielfalt bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung vorhandener und die Errichtung neuer baulicher Anlagen kann es temporär zu baubedingten Beeinträchtigungen kommen. Dazu zählen:

- temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung,
- Verdichtung sowie im Falle von Havarien Schadstoffeinträge,
- temporärer Verlust von Tierlebensräumen,
- baubedingte Flächenbeanspruchung,
- Tötung nicht fluchtfähiger Tiere,
- Funktionsverlust,
- Beeinträchtigung von Teillebens- und Gesamtlebensräumen durch bauzeitliche visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen, Licht.

¹⁷Umweltatlas Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan, Karte Ökologisches Verbundsystem

Zu den anlagebedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Flora“ und „biologische Vielfalt“ zählt der dauerhafte Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen auf den zusätzlich neu versiegelten Flächen. Da das Plangebiet bereits einer intensiven Nutzung unterliegt, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für die „Flora“ und die „biologische Vielfalt“ auszugehen. Im Zuge der Bautätigkeit können Gehölzrodungen erforderlich sein und die biologische Vielfalt beeinträchtigen. Der Verlust von Gehölzen ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) mit standortgerechten einheimischen Ersatzpflanzungen auszugleichen und wird bereits durch die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen Baumpflanzungen ausgeglichen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.1.2 Boden

Bestand

Bodenkundlich ist der Großraum zum Schwarzerdegebiet zu rechnen, das sich infolge der wechsellaltzeitlichen, kalkhaltigen Löß- und Sandlößsedimente und des kontinentalen Charakters des Klimas postglazial herausgebildet hat.

Die geologische Basis des Projektareals wird durch die Festgesteine des Rotliegenden (Halle-scher Porphy, Festgesteine des Jüngeren Porphyrs) gebildet, welche im Hangenden zu Lockergesteinen (Festgesteinszersatz) zersetzt sind. Der Porphy ist in geringer Tiefe bereits schwach verwittert bis unverwittert.

Überlagert werden die Festgesteine und deren Zusatzprodukte durch quartäre Decklehme und Decksande sowie durch holozäne Abschwemmassen. Der oberste Profilabschnitt wird entsprechend der Vornutzung des Geländes durch humosen Oberboden (Mutterboden) oder anthropogene Auffüllungen gebildet.

Ein Bodengutachten vom Geotechnischen Ingenieurbüro Buckow liegt vor.¹⁸

Lokal werden die Bereiche des Plangebietes von Siedlungsböden überlagert.¹⁹ Insgesamt müssen die anstehenden Oberböden des Plangebietes durch die intensive Nutzung als Garten- und Grabeland als anthropogen verändert bezeichnet werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst. Das bedeutet jedoch nicht, dass davon ausgegangen werden kann, dass aufgrund dieses Sachverhaltes das Plangebiet frei von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 ist.

Bewertung

Der Boden ist infolge der Vornutzung als Kleingartenanlage bereits größtenteils überformt. Im Bereich versiegelter Flächen durch Gebäude und Wege wird die Vorbelastung des Schutzgutes Boden als sehr hoch eingeschätzt - die Bodenfunktionen können auf diesen Flächen nicht mehr oder nur noch mit sehr starken Einschränkungen funktionieren. In den Bereichen des Garten- und Grabelands sowie des ruderalen Wiesenraums sind die Bodenfunktionen intakt. Lebensraumfunktionen und Bodenbildungsprozesse finden ungestört statt (z.B. Bildung neuer Auflagehumusschichten).

Der Umweltbelang „Boden“ wird wie folgt bewertet: Lebensraumfunktion (mittel), natürliche Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfunktion (mittel), Puffer- und Filterfunktion (gering-mittel), Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt (mittel), Archivfunktion (gering).

¹⁸Baugrund-/ Übersichtsgutachten, Geotechnisches Ingenieurbüro Buckow, Dipl.-Ing. Jens Buckow, Neubau Wohngebiet Sandbirkenweg, 1. Bericht vom 03.12.2018

¹⁹Bodenkarte Halle und Umgebung, 1996

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für den Umweltbelang Boden in der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit.

Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Neubau von baulichen Anlagen und einer Neuversiegelung von Boden einher. Hinzu kommen vollversiegelte Fläche durch Straßen, Plätze und Parkflächen.

Als Biotoptypen, auf denen derzeit Bodenbildungsprozesse ablaufen, sind Garten- und Grabeland, ruderaler Wiesenrain sowie Gebüsch- und Gehölzflächen zu nennen. Im Zuge der Durchführung der Planung werden diese Biotoptypen beseitigt, Flächen teilweise für Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsanlagen versiegelt. Mit Durchführung der Planung werden Freiflächen angelegt, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt. Auf den Pflanzflächen ist von positiven Auswirkungen auf den Boden auszugehen, da Bodenbildungsprozesse wieder ablaufen können.

Auf den Flächen, die im Zuge der Neubebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsanlagen wieder versiegelt werden, ist mit baubedingten Beeinträchtigungen, wie Verfestigungen und Verdichtungen sowie Überlagerungen des natürlich gewachsenen Bodens mit Baumaterial und Bodenaushub zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken nur temporär einschränkend auf die Bodenfunktionen (insbesondere auf den Lebensraum- sowie die Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion).

Beeinträchtigungen sind mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Durch das Einhalten der Regeln der Technik sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen weitestgehend verhindert werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind durch Öl- und Kraftstoffverluste nicht auszuschließen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (Schutz des Grundwassers) reduziert werden.

Weiterhin sichert der Bebauungsplan das Plangebiet als Wohngebiet mit einem stark durchgrünten Charakter.

Bei sachgemäßem Umgang mit dem Boden sind durch die Nutzung des Wohngebietes keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.1.3 Wasser

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer 1. Ordnung als Vorfluter ist die Saale in etwa 400 m östlich des Plangebietes gelegen. Ca. 450 m nördlich befindet sich ein Nebengraben des Kröllwitzer Grabens sowie ca. 900 m westlich der Graben Schwuchtstraße als Gewässer 3. Ordnung. In ca. 640 m Entfernung sind die Kreuzer Teiche das nächstgelegene Standgewässer.

Bewertung

Erhebliche Umweltprobleme für das Schutzgut Wasser gehen gegenwärtig nicht vom Plangebiet aus.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über das kommunale Abwassernetz. Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird gedrosselt ebenfalls über das Abwassernetz der Stadt Halle (Saale) abgeleitet. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.1.4 Luft, Klima

Bestand

Klimatisch ist der Raum Halle dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. 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.

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur von 9° C und mittlere Julitemperaturen von 18° C deuten auf eine klimatische Übergangsstellung zwischen dem niederschlagsarmen Leegebiet des Harzes und dem sich östlich anschließenden, etwas niederschlagsreicheren kontinental geprägten Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht. Neben einer relativ ausgeglichenen Temperaturbilanz mit milden Januartemperaturen von 0,2 °C und relativ hohen Julitemperaturen von 18 °C weist das Sommerregen-Maximum im Monat Juli auf eine Subkontinentalität hin. Halle gehört zu den thermisch begünstigten Gebieten Deutschlands.

Vorherrschende Windrichtung ist die aus Südwest bis Nordwest.

Nach der Klimafunktionskarte des Fachbeitrag Stadtklima (2021) herrscht im Plangebiet ein Vorstadtklima vor. Diese zeichnet sich durch einen geringen Einfluss der Siedlungsstruktur auf Temperatur, Feuchte und Wind aus. Dies liegt vorrangig in dem hohen Grünanteil sowie niedrige Ein- und Mehrfamilienhäuser in lockerer Bauweise begründet, der Versiegelungsgrad ist in Kröllwitz mit durchschnittlich 24 % zudem niedrig.

Bewertung

Erhebliche Umweltprobleme für Luft und Klima gehen gegenwärtig nicht vom Plangebiet aus.

Der Fachbeitrag Stadtklima gibt zudem über die Planungshinweiskarte Hinweise zur Bewertung einer baulichen Entwicklung im Hinblick auf dessen Klimafunktion. Das Plangebiet hat dabei eine geringe klimatisch-lufthygienische Belastung und Funktion. Die Empfindlichkeit des Klimas gegenüber der angestrebten maßvollen Innenentwicklung und baulichen Verdichtung kann daher als sehr gering eingeschätzt werden. Die Planung widerspricht nicht den Empfehlungen des Fachbeitrags bzw. berührt diese nicht.

Entsprechend der Aussagen des Fachbeitrags Stadtklima sowie der Bewertungskriterien für den Umweltbelang „Luft und Klima“ wird eingeschätzt: Bedeutung für die Kaltluftbildung (gering), lokalklimatische Bedeutung (mittel), Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung (gering), bestehende Vorbelastung an Immissionen (gering).

Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe Wertigkeit für die Umweltbelange Klima und Luft.

Bezüglich der Luftqualität im Plangebiet sind die Messergebnisse der nächstgelegenen Messstation Halle Kröllwitzer Straße zu betrachten. Die Messwerte für die Kriterien zur Bewertung der Luftqualität laut Luftreinhalteplan sind an der Messstation Kröllwitzer Straße durchschnittlich geringer als im übrigen Stadtgebiet.²⁰ Das Plangebiet liegt laut Luftreinhalteplan außerhalb der Umweltzonen der Stadt Halle (Saale). Es bestehen hinsichtlich der Luftqualität keine erheblichen Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen im Plangebiet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für das Klima entstehen keine Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung. Der Verlust von Pflanzenstandorten mit Beseitigung der Biotoptypen Garten- und Grabeland, ruderaler Wiesenrain, Hecke, Gebüsch- und Gehölzflächen geht geringfügig mit einer Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen einher, die mikroklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Jedoch erfolgt ein Ausgleich durch die Neuanlage von Freiflächen, Hecken und Gehölzen im Zuge der Durchführung der Planung. Da die Neuversiegelungen im

²⁰Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle, 2011

Plangebiet in beschränktem Maße erfolgen werden und ein durchgrünter Charakter des Gebietes entsteht, ist nur von geringen Auswirkungen auf das Lokalklima im Plangebiet auszugehen. Auch in Bezug auf die Luftqualität sind keine signifikanten Änderungen durch den Quell- und Zielverkehr im Plangebiet zu erwarten.

2.1.5 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet besteht aus zwei charakterlich verschiedenen Bereichen. Den flächenmäßig größten Anteil nehmen die Kleingartenstrukturen auf dem Flurstück 9/3 ein. Durch die Gartennutzung ist die anzutreffende Vegetation anthropogen geprägt. Auf den eingezäunten Parzellen bestimmen gärtnerisch gestaltete Flächen mit Ziergehölzen, Zierhecken, Stauden, Gemüsebeeten, baulichen Anlagen, versiegelten und teilversiegelten Wegen sowie Nebenflächen das Gesamtbild.

Das Erscheinungsbild der nördlichen Flurstücke des Plangebietes - 70/5 und 5/3 - ist geprägt durch den wiesenartigen Charakter, der sich nach Aufgabe der Gartennutzung und nach Beräumung der Gartenparzellen entwickelt hat. Gesäumt wird die Fläche an der westlichen Grenze durch einen Heckenstreifen als Überbleibsel und ehemalige Einfriedung der Gartenparzellen. Großbäume stehen vereinzelt auf der überschaubaren Fläche. Die an der Lettiner Straße stehenden Wohnhäuser mit teilweise überwucherten Gehölzflächen und dichten Gebüschern befinden sich nördlich angrenzend. Kleinere Freiflächen werden für angelegte Gemüsebeete aber auch Sitzbereiche der Bewohner genutzt.

Bewertung

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Eigenart des Gebietes drückt sich durch seine Lage innerhalb des locker bebauten Wohngebietes und den durchgrüntem inselartigen Charakter mit vereinzelt dominant erscheinendem Baumbestand aus. Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen und Flächen ist im Plangebiet hoch. Es gibt einen hohen Anteil an strukturgebenden Elementen und Flächen (Strukturvielfalt) im gesamten Plangebiet. Es zeigen sich zwei charakterlich sehr unterschiedliche Ausprägungen des Landschaftsbildes. Die Strukturen der aufgegebenen Kleingartenflächen sind im Süden des Plangebietes noch sichtbar. Gärtnerisch gestaltete Parzellen mit vereinzelt Flächen für den Gemüseanbau, mit Zier- und Obstgehölzen sowie mit Gartenwegen und Rasenflächen sind als strukturgebende Elemente anzutreffen. Da der überwiegende südliche Teil des Plangebietes künstlich angelegt, gestaltet und intensiv genutzt und gepflegt ist, vermittelt er weniger den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit. Der nördliche Bereich mit dem ruderalen Wiesenrain vermittelt hingegen einen mehr naturnahen Charakter. Bezüglich der Erholungseignung wirken sich die beschriebenen Kriterien der entsprechenden Ausstattungen positiv aus. Das Gebiet ist nur für Erholungsaktivitäten der anliegenden Bewohner in den gebäudenahen Freiräumen attraktiv, jedoch nicht für die öffentliche Erholung. Das Flurstück 70/5 sowie die Kleingartenparzellen sind umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Das Flurstück 5/3 ist als der Wohnbebauung an der Lettiner Straße zugeordnete Freifläche vom Sandbirkenweg aus frei zugänglich. Innerhalb des Plangebietes bestehen kaum Wegeverbindungen. Es bestehen nur wenige Verbindungswege zur Umgebung. Die städtebauliche Anordnung der lockeren Umgebungsbebauung wirkt sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet mit mittlerer Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung einzustufen ist.

Erhebliche Umweltprobleme für das Landschaftsbild gehen gegenwärtig nicht vom Plangebiet aus.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird ein verändertes Landschaftsbild im Plangebiet entstehen. Die bestehenden Gartenparzellen, der ruderaler Wiesenrain, bestehende Hecken-, Gebüsch- und Gehölzflächen sowie der Großbaumbestand werden beseitigt. Im Gegenzug werden wohnungsnah Freiräume mit Aufenthaltsqualität durch Neupflanzungen von Hecken und Bäumen, Quartiersstraßen und Plätze sowie Erschließungswege im Plangebiet geschaffen. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird dadurch nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

2.1.6 Mensch

Der Umweltbelang „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen,
- der Schutz vor Gefahren, die von Bodenverunreinigungen ausgehen,
- die durch den Bebauungsplan zu erwartenden klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken,
- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs.

Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit größtenteils von einer aufgegebenen Kleingartenanlage geprägt. Eine bereits geräumte Kleingartenfläche hat sich als ruderaler Wiesenrain entwickelt. Die wohnungsnahen Freiräume werden zwar von den Bewohnern genutzt, sind aber weniger attraktiv und nicht barrierefrei gestaltet. Öffentlich nutzbare Spielflächen fehlen.

Dennoch hat das Plangebiet insgesamt eine hohe Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung aufgrund von wohnungsnah vorhandenen Freiräumen.

Durch die Anwohnernutzung bzw. Gartennutzung und den damit verbundenen geringen Besucherverkehr ist das Gebiet derzeit geringen Belastungen durch Schall-, Staub- und Luftschadstoffimmissionen ausgesetzt. Die Immissionsbelastung im Plangebiet ist insgesamt als sehr gering einzustufen, da die Belastungen im Wesentlichen nur durch den Quell- bzw. Zielverkehr der Anwohner verursacht sind.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Neubau von Wohngebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen einher, was der Wohnnutzung inkl. der Freiraumnutzung der Bewohner dient.

Temporär und baubedingt kann es zur Beeinträchtigung der Erholungseignung in angrenzenden Grundstücken, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Baumaßnahmen befinden, durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc. kommen. Es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

§ 41 BImSchG verlangt, dass beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sicherzustellen ist, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dabei gilt die „16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege). Eine Änderung ist wesentlich im Sinne der Verordnung, wenn 1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen [...] erweitert wird oder 2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird (§ 1 der 16. BImSchV).

Für den B-Plan 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ wird bei der Abschätzung, ob durch öffentliche Straßenflächen im B-Plangebiet im Planfall die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, wie folgt vorgegangen: Es wird zunächst ermittelt, ab welcher Pkw-Belegungsstärke die Grenzwerte überschritten werden, danach werden jeweils die Verkehrsaufkommen der Straßen im Planfall berechnet. Diese beiden Werte werden gegenübergestellt. Kann eine Überschreitung bereits hier eindeutig ausgeschlossen werden, kann auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.

Innerhalb eines Lärmmodells einer Beispiel-Straße mit Wohngebäuden (Abstand zur Straßenmitte 6 Meter) wurde der Verkehrslärm nach der 16. BImSchV berechnet. Bei diesem Rechenmodell ergibt sich eine Überschreitung der Lärmwerte bei 30 km/h erst bei einer Belegungsstärke von 1.200 Fahrzeugen pro 24 Stunden.

In der Straße „Sandbirkenweg“ werden nach dem Planstand der Satzungsfassung insgesamt 36 WE erschlossen, die nach der Berechnung des Technischen Regelwerkes „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (HSVG, Ausgabe 2006) ein Verkehrsaufkommen von 334 Pkw/Tag erzeugen. In der südlichen Stichstraße wurde für 6 WE analog ein Pkw-Aufkommen von 74 Pkw/Tag berechnet.

Bei beiden Straßen gibt es keinen Durchgangsverkehr.

Beide ermittelten Verkehrsstärken für den Planfall liegen weit unter den Verkehrsstärken, bei denen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden können. Damit kann ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche nach Maßgabe der 16. BImSchV hervorgerufen werden können.

Bodenverunreinigungen und klimatische Belastungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen vor, die zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen. Mit Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt im Zuge der Bebauung wieder eine Durchgrünung und Aufwertung des Plangebietes.

Insgesamt ist von positiven Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Die unmittelbar an das Plangebiet grenzende Bebauung in der südlichen Wilhelm-von-Kügelgen-Straße – Hausnummer 1, 3, 5 und 7 – gehört zu einer als Baudenkmal ausgewiesenen Siedlung. Der Denkmalschutz schließt auch die Stichstraße zwischen Hausnummer 5 und 7 ein.²¹

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale, archäologischen Schutzgebiete oder geologische Denkmale vorhanden.

²¹Stellungnahme vom 28.11.2018, Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich II, Abteilung Denkmalschutz

Bewertung

Erhebliche Umweltprobleme für den Umweltbelang Kultur- und Sachgüter gehen vom Plangebiet gegenwärtig nicht aus.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH), Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Nord-östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m liegt das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Forstwerder“. Das FFH-Gebiet „Saale-Elster-Aue“ befindet sich 4 km südlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ beginnt in 140 m Entfernung nord-östlich des Plangebietes. Es hat eine Größe von 2.314 ha und erstreckt sich entlang der Saale und der Weißen Elster. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Naturdenkmale – Einzelschöpfungen und flächenhafte Naturdenkmale

Im Plangebiet liegen keine Naturdenkmale nach dem BNatSchG. Nord-östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Trockenrasen auf dem Ochsenberg“. Es wird durch die geplanten Vorhaben im Plangebiet nicht beeinflusst.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Der „Park an der ehem. Papierfabrik Kröllwitz“ in ca. 300 m Entfernung östlich vom Plangebiet gilt als geschützter Landschaftsbestandteil. Es entstehen keine Beeinträchtigungen durch Vorhaben im Plangebiet.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop gibt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht. Auf dem Ochsenberg in 100 m Entfernung vom Plangebiet gibt es mehrere gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop: Gebüsch trockenwarmer Standorte, Fels und Steinbruch, Trocken-/Halbtrockenrasen, Wald und Gebüsch trockenwarmer Standorte. Die genannten Biotop werden nicht von geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet beeinträchtigt.

Erhebliche Umweltprobleme für Schutzgebiete und Schutzobjekte gehen gegenwärtig nicht vom Plangebiet aus. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte zu erwarten.

2.1.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.1 bis 2.1.8) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen sind insbesondere in den Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Klima, Wasser) mit den biotischen Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) festzustellen. In diese Wirkungsgefüge

greifen anthropogene Vorbelastungen (Eingriffe in den Bodenkörper, Auftrag standortfremder Materialien, intensive Nutzung als Gartenland, Einbringen standortfremder Pflanzenarten, etc.) unmittelbar ein.

Aus dem Zusammenwirken der einzelnen Komponenten resultiert die am Standort anzutreffende Arten- und Biotoptypenzusammensetzung, welche charakteristisch für anthropogen beeinflusste Flächen ist und sich unmittelbar auf die Schutzgüter Boden, Biotopausstattung und biologische Vielfalt auswirken.

Eine weitere Verknüpfung besteht über das Schutzgut Boden in seiner Archivfunktion und das Schutzgut Kulturgüter, welche jedoch bei der vorliegenden Planung aufgrund der Bestandsituation eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Aufgrund der Bestandssituation und der Auswirkungsprognosen für die einzelnen Schutzgüter wird eingeschätzt, dass bei einer Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen zu erwarten sind.

Durch die Lage und die Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Bei der Prognose der Umweltauswirkungen eines Vorhabens werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mit Angaben zu den jeweils betroffenen Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet.

Nachfolgend sind die relevanten Wirkfaktoren, welche durch die Neuversiegelung von Garten- und Grabeland sowie von ruderalem Wiesenrain und durch die Beseitigung von Hecken-, Gehölz- und Gebüschflächen zu erwarten sind, sowie die jeweilige Betroffenheit der Schutzgüter tabellarisch aufgeführt. Dabei entfällt die Bewertung der Kultur- und Sachgüter.

Baubedingte Wirkungen ergeben sich unmittelbar aus der Bautätigkeit und zählen zu den vorübergehenden Beeinträchtigungen. Sie hängen im Wesentlichen von den eingesetzten Bauteilen und Bauverfahren ab und können meist nach Abschluss der Bauarbeiten behoben werden. Folgende baubedingte Beeinträchtigungen sind für das Planungsvorhaben zu nennen:

Wirkfaktoren	Mensch	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Baustraßen	x	x	x	x	-	x
Bodenverdichtung und Bodenveränderung durch Umlagerung und Durchmischung	-	x	x	x	-	-
Oberbodenabtrag und –auftrag	-	x	x	-	-	-
Vorübergehende Emissionen und Erschütterungen	x	x	x	-	x	x
Stoffeintrag durch Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen, Betrieb und Wartung von Baumaschinen sowie auf der Baustelle verbleibender Bauschutt	-	x	x	x	-	-

Über die beplanten Flächen hinaus ist nicht mit einer Flächeninanspruchnahme durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie sind dauerhaft wirksam:

Wirkfaktoren	Mensch	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Böden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
dauerhafte Vollversiegelung von Garten- und Grabeland für den Neubau der Gebäude, von Nebenanlagen und Erschließung	x	x	x	x	x	x
Beseitigung und Veränderung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen auf Garten- und Grabeland, Ruderalem Wiesenrain, Baumbestand	x	x	x	x	x	x

Betriebsbedingte Wirkungen kommen durch die Art und Weise, in der das Gebiet nach Abschluss der Bauphase genutzt wird, zustande. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Charakter eines Wohngebietes angepasst an die Umgebungsbebauung geschaffen. In diesem Zusammenhang sind betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Als betriebsbedingte Wirkung im Plangebiet zählt der erhöhte Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohngebäude im Plangebiet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Wohnsiedlung mit durchgrünem Charakter errichtet. Erweiterungen oder eine Verdichtung darüber hinaus sollen nicht erfolgen. Es sind keine weiteren betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

3. Grünordnerische Erfordernisse und artenschutzrechtliche Maßnahmen

3.1 Grünordnerische Erfordernisse

Erhalt bestehenden Grüns (§ 15 Abs. 1 BNatSchG; Baumschutzsatzung)

Der Gehölzbestand innerhalb des Planungsgebietes ist zu schonen. Fällungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920 :

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100.
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdmaterial.

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege:

5. Es ist alles daran zu setzen, den Schachtbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
6. Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind ggf. zu behandeln.
7. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittflächen sind zu glätten. Schwach- und Grobwurzeln sind schräg nach unten zu schneiden. Bei Starkwurzeln ist die Schnittfläche möglichst klein zu halten (Schnitt rechtwinklig zum Wurzelverlauf). Wurzelenden mit einem Durchmesser < 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln.
8. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
9. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
10. Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV-Baumpflege:

11. Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
12. Schnitte sind so zu führen, dass der Astring und/oder die vorhandene Schutzzone erhalten bleiben, eine gute Kallusbildung und Überwallung der Wunde möglich ist und kein Stummel verbleibt.
13. Schnitte am Astkragen sind so zu führen, dass der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
14. Starkäste sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen. Die Restriktionen des Artenschutzes (s.u.) sind zu beachten.

Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind die für die jeweiligen Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) abzulagern. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen ist der Unterboden aufzureißen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren und die Fläche ist im Anschluss mit wenigstens 10 cm Oberboden zu übererden.

3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 44 und § 45 BNatSchG)

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans kann es zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Zur Minimierung der Wirkungen des Vorhabens sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 1.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung zum Schutz vor Individuenverlusten
Bei Brutvögeln sind Gehölzrodungen, Gebäudeabriss und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der nachgewiesenen Vogelarten) durchzuführen.
- 1.2 Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz
Unmittelbar vor Abrissarbeiten sind Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu fällende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- 1.3 Kontrolle von Zauneidechsenvorkommen vor Baufeldfreimachung
Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise die Tiere von der Fläche abzufangen und in das vorgesehene Ersatzhabitat außerhalb des Plangebietes umzusiedeln. Das konkrete Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

- 1.4 Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Gebäude in mindestens 3 m Höhe anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen ist abzuleiten und anzubringen.
- 1.5 Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel
Zum Ausgleich des Verlustes von Brutstätten ubiquitärer Vogelarten (z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Haussperling) sind innerhalb des Geltungsbereichs verteilt insgesamt 3 Nistkästen an neu errichtete Gebäude (Süd-/Südost-Ausrichtung) anzubringen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – CEF-Maßnahme Zauneidechsen

Wenn im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen bei Kontrollen Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen werden, sind die Tiere abzufangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat umzusiedeln.

Zur Umsiedlung von Zauneidechsen steht eine anteilige Fläche von 1.500 m² auf den Flurstücken 657 und 659, Flur 1 der Gemarkung Bruckdorf, zur Verfügung (zur Lage siehe die zwei nachfolgenden Abbildungen). Auf der vorgesehenen Fläche wurden bereits Habitate für die Aufnahme von Tieren angelegt (Versteckmöglichkeiten, Sonnenplätze, grabbares Substrat zur Eiablage). Im

Zuge der Umsiedlung von Zauneidechsen werden die Versteckmöglichkeiten und Eiablageflächen durch Fachkräfte des mit der Umsiedlung zu beauftragenden Büros unmittelbar nachkontrolliert und wenn notwendig verbessert.

Die oben genannte Fläche steht nicht im Eigentum der Stadt oder des Investors, sondern eines Dritten. Der Grundstückseigentümer hat erklärt, dass die Fläche auf der Bodenkippe Ammendorf für die Umsiedlung von Zauneidechsen zur Verfügung gestellt wird. Die Erklärung erfolgte sowohl gegenüber dem Investor als auch der Stadt. Der Baubeginn im Plangebiet des Bebauungsplanes kann erst nach erfolgreicher Umsiedlung der Zauneidechsen mit Anzeige derselben durch ein geeignetes Fachbüro gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde und Bestätigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

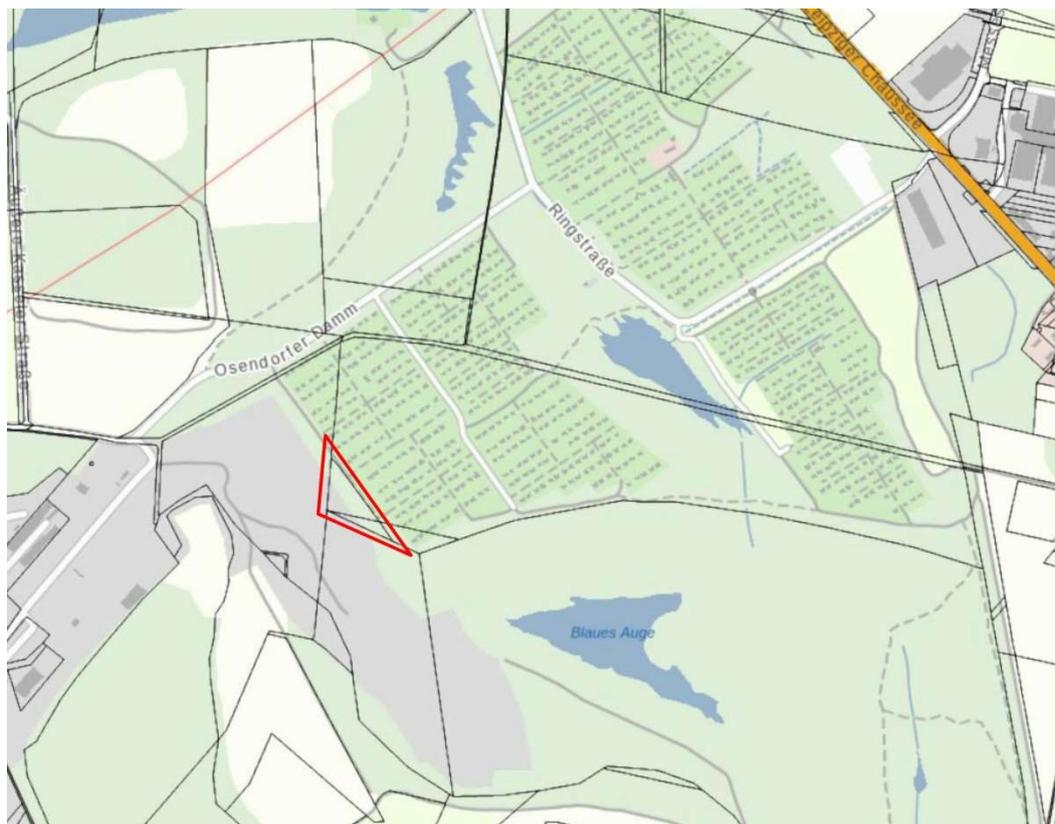


Abb.: Lage der Flurstücke 657 und 659 in Halle-Bruckdorf – Flurstücke 657 und 659 sind rot umrandet
(Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt-Viewer - https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, Stand 15.03.2022)



Abb.: Lage des Ersatzhabitats innerhalb der Flurstücke 657 und 659 – grün umrandet

Kartengrundlage:

Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

- ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 03/2022 / A18-42603-09-14

- Luftbild 2021 : © GeoFly GmbH – 2021

Lagestatus 150 (LS 150)

ANLAGE 1 - Baumbestandsliste

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm- umfang in cm	Stamm- stückzahl	Kronen- durch- messer in m
1	Acer platanoides	Spitzahorn	50	1	6
2	Acer platanoides	Spitzahorn	60	1	6
3	Picea abies	Gemeine Fichte	80	1	7
4	Acer negundo	Eschenahorn	50	1	6
5	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	40	1	5
6	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	50	1	6
7	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	100	1	10
8	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	120	1	11
9	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	150	1	12
10	Betula pendula	Hängebirke	110	1	9
11	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	60	1	6
12	Picea abies glauca	Blaue Stech-Fichte	120	1	8

ANLAGE 2 - Schutz- und Gefährdungsstatus nachgewiesener Arten ²²

	RL D	RL LSA	Schutzstatus
Vögel (Aves)			
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	-	-	§
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	-	-	§
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	-	-	§
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	-	-	§
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	-	-	§
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	-	-	§
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	-	-	§
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	-	-	§
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	-	-	§
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	-	-	§
Fledermäuse (Chiroptera)			
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	V	2	§§ FFH Anh. IV
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	G	2	
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	V	3	
Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>)	2	1	§§ FFH Anh. II/ IV
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	D	G	§§ FFH Anh. IV
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	-	2	
Kriechtiere (Reptilia)			
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	V	3	§§ FFH Anh. IV

§ = besonders geschützt nach BArtSchV Anl 1 Sp 2

§§ = streng geschützt

Abkürzungen der Gefährdungskategorien:

RL D	Gefährdungskategorien:		
= Rote Liste Deutschland	#	Nicht aufgelistet	
	0	Ausgestorben oder verschollen	3
	R	Extrem seltene Arten mit geographischer Restriktion	G
RL LSA	1	vom Aussterben bedroht	D
= Rote Liste Sachsen-Anhalt	2	stark gefährdet	V
	w	Gefährdungseinstufung in RL D für wandernde Vogelarten	B
			3
			Gefährdet
			Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
			Daten defizitär
			Arten der Vorwarnliste
			Gefährdungseinstufung in RL D für Brutvogelarten

ANLAGE 3 - Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur

- BATTIS, Krautzberger, Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, 12. Auflage, München 2013
- BEZZEL, E.: Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Band 1 und 2, Aula – Verlag, Wiesbaden, 1985.
- BUNZEL, A. Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, Mai 1999
- BUNZEL, A. Umweltprüfung in der Bauleitplanung Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, April 2005
- BUSSE, J.; DIRNBERG, F.; PRÖBSTEL, U.; SCHMIDT, W. Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung Verlagsgesellschaft Hüthig Jehle Rehm GmbH, München, 2005
- BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Kilda Verlag, Bonn-Bad Godesberg, 1993.
- BLUME H.-P. [Hg.]: Handbuch des Bodenschutzes, Bodenökologie und –belastung Vorbeugende und abwehrende Schutzmaßnahmen, ecomed, Landsberg/Lech, 1992
- DAAB, K.; TOLKMITT, S.: Skripte zu Fortbildungsveranstaltungen der Architektenkammer, Update im Städtebaurecht, Chemnitz 2016
- DIERSHKE H.: Pflanzensoziologie, Grundlagen und Methoden, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1994.
- ELLENBERG H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1996.
- ERNST, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, 106. Aufl., München, 2013
- FICKERT, Fieseler, Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 11. Auflage Stuttgart 2008
- FLADE, M. Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands, Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW - Verlag, Eching, 1994
- HILBIG, W.; KLOTZ, S.; SCHUBERT, R. Bestimmungsbuch der Pflanzengesellschaften Mittel- und Nordostdeutschland, Gustav Fischer Verlag, Jena / Stuttgart, 1995
- JEDICKE, E.: Boden, Entstehung, Ökologie, Schutz, Ravensburg, Maier, 1989.
- JEDICKE; E.: Biotopverbund, Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1990
- KAULE, G. Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1991
- KUNHART, Freiraumplanung, Kerstin Manthey Kunhart, Spezielle Artenschutzfachliche Prüfung, Neubrandenburg, 02.09.2015
- LOUIS, H.W. Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelung durch das BauROG Natur und Recht Heft 3 / 20 Seite 113ff. Berlin, 1998
- POTT, R. Biotoptypen Schützenswerte Lebensräume Deutschlands und angrenzender Regionen, Eugen Ulmer, Stuttgart, 1996
- POTT, R. Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, Eugen Ulmer, Stuttgart, 1992
- ROTHMALER, W. et al. Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD, Bd. 2 Volk und Wissen Volkseigener Verlag, Berlin 1984
- SCHWIER, V. Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2002
- STÜER, B. Der Bebauungsplan Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H. Beck, München 2009
- USHER, M.B.; ERZ, W. (Hg.) Erfassen und Bewerten im Naturschutz Quelle & Meyer, Heidelberg, Wiesbaden, 1994

Quellen

- Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle, ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, 2021
- LBU – Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH, Artenschutzrechtliche Beurteilung Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“, 30.09.2021
- Stellungnahme vom 28.11.2018, Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich II, Abteilung Denkmalschutz
- Verkehrsuntersuchung Kröllwitz, Stadt Halle (Saale), Verkehrs-System Consult Halle GmbH, 07.06.2019 Ergänzung der Verkehrsuntersuchung Kröllwitz, Abteilung Mobilität der Stadt Halle, 17.02.2020
- Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle, 2011