

# STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197

„Charlottestraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“

## Begründung

Planungsbüro H+B Stadtplanung PartG mbB  
Kuniberts Kloster 7-9  
50668 Köln

Aktualitätsstand  
der Planung 26.09.2025

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB) .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	6
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
<b>3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>13</b>
4.1 Übergeordnete Planungen .....	13
4.1.1 Landes- und Regionalplanung.....	13
4.1.2 Flächennutzungsplanung.....	14
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB).....	15
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB).....	15
4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	15
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	15
4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	15
4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB) .....	16
4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB) .....	16
4.2.7 Wohnungspolitisches Konzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	16
4.2.8 Spielflächenkonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 14 BauGB).....	17
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung .....	17
<b>5 Städtebauliche Bestandssituation .....</b>	<b>17</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse .....	17
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur .....	18
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	18
5.4 Sonstige technische Infrastruktur .....	19
5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....	19
5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten .....	22
<b>6 Planungskonzept.....</b>	<b>23</b>
6.1 Städtebauliches Konzept .....	23
6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept .....	23
6.3 Verkehrskonzept/Erschließung .....	24
6.4 Architektonisches Vorhabenkonzept .....	25
6.5 Planungsalternativen.....	25
6.5.1 Gesamtstädtisch.....	25
6.5.2 Innerhalb des Plangebietes .....	25
<b>7 Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen     Bebauungsplanes .....</b>	<b>26</b>
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	26
7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	26

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 BauGB).....	26
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	28
7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB) .....	29
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	29
7.2.5 Begründung weiterer Festsetzungen: Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) .....	30
7.2.6 Begründung weiterer Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Gemeinschaftsspielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	31
7.2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA, § 9 Abs. 4 BauGB) .....	31
7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	32
7.3.1 Äußere Erschließung .....	32
7.3.2 Innere Erschließung .....	33
7.3.3 Geh- und Radwege .....	33
7.3.4 Ruhender Verkehr .....	34
7.3.5 ÖPNV .....	34
7.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	34
7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB).....	34
7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB).....	36
7.5.1 Wasserversorgung .....	36
7.5.2 Entwässerung.....	36
7.5.3 Energieversorgung .....	37
7.5.4 Telekommunikation .....	37
7.5.5 Abfallentsorgung .....	37
7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB) .....	37
7.6.1 Lärm.....	37
7.6.2 Luft.....	40
7.6.3 Licht .....	40
7.6.4 Gefahrenstoffe.....	40
7.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	41
<b>8 Flächenbilanz .....</b>	<b>41</b>
8.1 Bauflächen.....	41
8.2 Verkehrsflächen .....	41
<b>9 Planverwirklichung .....</b>	<b>41</b>
<b>10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB).....</b>	<b>42</b>
10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB) ...	42
10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB) .....	42
10.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB).....	43
10.4 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	44
10.5 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	46
10.6 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	46

10.7	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	46
10.8	Belange des städtischen Haushaltes	47
	<b>Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B</b>	<b>47</b>
<b>1</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>47</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b>	<b>48</b>
2.1	Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)	48
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	48
2.1.2	Boden	49
2.1.3	Wasser	51
2.1.4	Luft, Klima	52
2.1.5	Landschaft	54
2.1.6	Mensch	54
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	55
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete	56
2.1.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	56
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung	56
2.2	Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft	57
2.3	Umweltbezogene Maßnahmen	57
2.3.1	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	57
2.3.2	Weitere umweltbezogene Maßnahmen	58
2.4	Quellen und Gutachten (Referenzliste der herangezogenen Quellen für Beschreibungen und Bewertungen)	58

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

### 1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 Baugesetzbuch -BauGB-)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, das im südlichen Teil des Charlottenviertels liegt, geschaffen werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB liegen in einem Teil des Plangebietes nicht vor, da dieses trotz seiner innerstädtischen Lage derzeit durch überwiegend unbebaute Grundstücke geprägt ist.

Das Gebiet ist für eine gemischte Nutzung mit einem der innerstädtischen Lage entsprechenden Charakter städtebaulich sehr gut geeignet.

Die private Vorhabenträgerin Am Stadtpark GmbH ist bzw. wird Eigentümerin der Baugrundstücke im Plangebiet. Die übrigen in das Plangebiet einbezogenen Grundstücke, insbesondere die Verkehrsflächen stehen im Eigentum der Stadt Halle. Die Vorhabenträgerin hat im April 2019 einen kooperativen, zweistufigen Einladungswettbewerb ausgelobt. Im August 2019 fand die Sitzung des Preisgerichtes statt. Der Entwurf des Preisträgers Däschler Architekten und Ingenieure wurde im Dezember 2019 im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt und soll Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 20.12.2019 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Der Stadtrat hat am 28.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Zwischenzeitlich konnte durch einen Bauvorbescheid für den Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches an der Martinstraße/ Augustastraße geklärt werden, dass hier die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung nach § 34 BauGB vorliegen. Dieser Teilbereich wurde zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) daher aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen. Nach § 34 BauGB ist eine gemischt genutzte Blockrandbebauung genehmigungsfähig. Ebenso wurden die Fahrbahn sowie der Gehweg auf der Ost- bzw. Nordseite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Charlottenstraße aus dem Geltungsbereich genommen. Änderungen durch das Vorhaben sind hier nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Planungsstand nicht erforderlich.

Die wesentlichen Planungsziele für den verbleibenden Plangeltungsbereich sind:

- Revitalisierung der vorhandenen Brachflächen durch eine Neubebauung mit urbanem Charakter
- Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit hoher gestalterischer Qualität und zeitgemäßer Architektur:
  - o Stadtvillen an der Charlottenstraße und Gottesackerstraße, offene Blockrandbebauung
  - o Solitärgebäude auf der Brachfläche am Töpferplan
- Nutzungskonzept mit überwiegender Wohnnutzung:
  - o Neuer, innerstädtischer Wohnraum zur Deckung des Wohnungsbedarfs insbesondere im Stadtkern
  - o Gewerbeflächen für Gastronomie, Büros, Praxisräume und ggf. einen Beherbergungsbetrieb am Töpferplan
- Realisierung eines zeitgemäßen Erschließungs- und Mobilitätskonzeptes:
  - o Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr, unter anderem durch ein quartiersbezogenes Car-Sharing-Angebot

- Reduzierung des Stellplatzbedarfs gemäß dem Entwurf zur Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale), unter Einbeziehung der Maßnahmen des oben genannten Mobilitätskonzepts
- Förderung des Radverkehrs
- Bündelung von Lieferverkehren über eine zentrale Annahmestelle im Quartier (Micro Hub)
- Fußläufige Vernetzung durch öffentlich nutzbare Platz- und Wegeflächen, insbesondere soll eine Verbindung zwischen Töpferplan und Charlottenstraße/ Anhalter Straße das Plangebiet durchqueren
- Berücksichtigung von Maßnahmen der Grünplanung und des Klimaschutzes:
  - Begrünung der Freiraumbereiche zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität
  - Einzelbaumpflanzungen
  - Großflächige Dachbegrünungen
  - Bodengebundene Fassadenbegrünungen
  - Nutzung erneuerbarer Energien und hoch energieeffizienter Gebäudekonzepte
  - Erhalt von zwei ortsbildprägenden Einzelbäumen

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

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am Rand der Altstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgottesacker und hat eine Größe von ca. 1,02 ha. Es gehört zum „Charlottenviertel“, das sich westlich der Magdeburger Straße bis zur Altstadt, zur Leipziger Straße und zur Großen Steinstraße erstreckt.

Das Charlottenviertel ist ein attraktiver und beliebter urbaner Bereich, der überwiegend durch Wohnen geprägt ist, in dem aber auch Handelseinrichtungen, Gastronomie, ein großes Multiplexkino, ein Hotel und weitere Nutzungen mit innerstädtischer Ausstrahlung ihren Platz haben. Die Nähe zum Stadtpark, der Stadtgottesacker als herausragendes Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung und die gründerzeitliche Stadtstruktur prägen das Stadtviertel.

### 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Charlottenviertel in der Gemarkung Halle, Flur 6, Flur 14 und Flur 54.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Charlottenstraße,
- im Westen durch die Gottesackerstraße und den Töpferplan,
- im Süden durch eine Linie, die näherungsweise in der Verlängerung der Grundstücksgrenze des Geländes der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“ nach Westen über die Martinstraße bis zum Töpferplan verläuft,
- im Osten durch die Charlottenstraße.

Es umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Halle, Flur 6: Flurstücke 402/119, 586/117 (Teilfläche), 597/117, 598/117, 599/117, 600/117, 1686/117, 2384/117, 2389/119, 2390/119, 2410/117, 2511/117, 2647/117, 2850/117, 3038 (Teilfläche), 3088 (Teilfläche), 3480, 3481, 3507, 3848, 3849
- Gemarkung Halle, Flur 14: Flurstücke 1/345, 2662/1, 4025/1, 4216/1 (Teilfläche), 5822, 5823 (Teilfläche), 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5836 (Teilfläche), 5918 (Teilfläche)
- Gemarkung Halle, Flur 54: Flurstücke 4/1, 14 (Teilfläche), 22/18 (Teilfläche), 31/19 (Teilfläche)

Der Töpferplan mit der südlich daran angrenzenden Grundstücksfläche ist ebenfalls Bestandteil des Plangebiets. Das Schulgrundstück der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“ mit den daran angrenzenden Straßenabschnitten ist nicht Bestandteil des Plangebiets.

Diese Abgrenzung des Plangebiets erfasst als Vorhabenbezogene Baugebiete, VB 1 zwischen Charlotten- und Gottesackerstraße und VB 2 am Töpferplan, die Grundstücke, die derzeit nicht genutzt und/ oder unbebaut sind, die für die angestrebte städtebauliche Entwicklung in Betracht kommen und für die Baurecht nach § 34 BauGB für das angestrebte Vorhaben nicht verbindlich besteht.

Sie umfasst auch die daran angrenzenden Verkehrsflächen, soweit dies für die Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung erforderlich ist. Die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Brachflächen sowie die bereits bebauten und genutzten Grundstücke im Umfeld, darunter insbesondere auch das Grundstück der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“, sind nicht einbezogen, da kein Planerfordernis besteht.

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht damit den Anforderungen des § 12 BauGB an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine der Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, dass der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen in der Lage sein muss (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Hierzu ist wiederum eine der wesentlichen Voraussetzungen, dass der Vorhabenträger über die für das Vorhaben benötigten Grundstücke Verfügungsberechtigt sein muss. Dies ist für diesen Bebauungsplan der Fall, denn die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen Baugrundstücke bereits erworben bzw. kann diese von der Stadt Halle (Saale) im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erwerben (siehe auch 5.1). Das Vorhaben hat Auswirkungen auf Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Gottesackerstraße, Töpferplan / Martinstraße und erfordert eine Neuordnung der Erschließung (siehe 7.3.2 und 7.3.4). Bezüglich der Verkehrsflächen, die sich in städtischem Eigentum befinden, wird die Verfügbarkeit für Erschließungsmaßnahmen (Um- und Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Straßen durch die Vorhabenträgerin) mit dem Durchführungsvertrag geregelt. Ebenfalls im Durchführungsvertrag wird die unentgeltliche Übertragung der neu hergestellten Verkehrsflächen im Bereich der Gottesackerstraße und am Töpferplan inklusive der Teilflächen der Flurstücke, die sich noch im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden, an die Stadt Halle (Saale) geregelt.

### **3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen**

Auf Antrag der Vorhabenträgerin, der Am Stadtpark GmbH mit Sitz in Halle (Saale) vom 20.12.2019 hat der Stadtrat am 24.06.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ aufzustellen (Vorlagen-Nr. VII/2020/00833).

Am 19.02.1992 hatte die seinerzeitige Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Charlottenstraße Bundesbank“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde am 10.05.1995 vom Stadtrat bestätigt, weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ mit Ausnahme der Flächen am Töpferplan, die der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Charlottenstraße Bundesbank“ nicht beinhaltete.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ wurde das frühere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Charlottenstraße Bundesbank“ eingestellt. Die im Rahmen dieses früheren Verfahrens bereits gefassten Beschlüsse wurden aufgehoben.

Die Vorhabenträgerin hatte im April 2019 in enger Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) einen zweistufigen, kooperativen Planungswettbewerb als Einladungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausgelobt.

Im August 2019 fand die Sitzung des Preisgerichtes statt. Der Entwurf des Preisträgers Däschler Architekten und Ingenieure ist die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ sowie auch für die nach § 34 BauGB genehmigungsfähige Bebauung im Bereich zwischen der Martinstraße, der Augustastraße und der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die in § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden innerörtlichen Flächen.
- Es wird sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als auch zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.
- Die Obergrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Eine 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.
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich sogenannter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete) bestehen nicht.

Die Wettbewerbsergebnisse sowie der nachfolgend auf der Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitete Planungsstand wurden im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Technischen Rathauses vom 21.11. bis 06.12.2019 der Öffentlichkeit präsentiert. Ein umfassender Artikel im Amtsblatt vom 20.11.2019 stellte das Vorhaben ebenfalls vor. Die Öffentlichkeit hatte bereits zuvor während des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens die Möglichkeit zur Beteiligung.

In einer eintägigen offenen Planungswerkstatt mit den Teilnehmenden, dem Preisgericht, der Ausloberin sowie weiteren Beteiligten aus dem Stadtrat, der Stadtverwaltung und der Öffentlichkeit wurden die Planungsideen der fünf Büros am 04.06.2019 diskutiert.

In der Diskussion wurden die folgenden wesentlichen Anregungen gegeben, die in die nachfolgende Weiterbearbeitung der Wettbewerbsarbeiten eingeflossen sind:

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege hatte vor der Veranstaltung auf die besondere Bedeutung des Baudenkmals Leipziger Turm als städtebaulicher Dominante hingewiesen. Hier gelte es, die Raumwirksamkeit des Kulturdenkmals und seinen Wirkungsraum zu erhalten. Die Dominanz des historisch hohen Turmes sei wesentlich für den Stadtraum bzw. für das Stadtbild.

Am Stadtgottesacker wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege die Höhe der Bebauung kritisch bewertet. Im Protokoll des Preisgerichtes zum Wettbewerb ist hierzu hinsichtlich des erstplatzierten Entwurfs das Folgende festgehalten: *„Der Städtebau passt sich (...) der Topographie gut an und nutzt die vorhandene Geländestaffelung. Allerdings erscheint die Bebauung am Stadtgottesacker und entlang der Charlottenstraße übermäßig hoch. (...) Die Geschossigkeit entlang der Charlottenstraße und zum Stadtgottesacker soll überprüft werden. Denkbar wäre hier eine Abstufung durch Staffelgeschosse. Grillplätze und Ähnliches auf den Dächern, die vom Stadtgottesacker aus sichtbar werden, sind zu vermeiden.“*

Ein Abrücken der Bebauung vom Stadtgottesacker und eine Gestaltung des Eckbereichs Gottesackerstraße/ Charlottenstraße als Platzaufweitung des Straßenraumes wurden als städtebauliche Lösungsansätze an der Nahtstelle des Plangebiets zu diesem Denkmal angeregt.

Die Anregungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Weitere Anregungen aus dem Teilnehmerkreis bezogen sich darauf, den Erhalt des Bestandsgebäudes „La Bim“ und der Glaserei zu prüfen. Als Voraussetzung wurde dabei die Ansiedlung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen in den Bestandsgebäuden gesehen (Kita, Gastronomie).

Der Erhalt der ehemaligen Glaserei wird grundsätzlich vorgesehen. Nach bautechnischer Prüfung wird über den Erhalt des nicht denkmalgeschützten Hauses abschließend entschieden. Als Nutzung kommen nicht störendes Gewerbe oder Wohnen in Betracht.

Für das Haus Töpferplan 3, „La Bim“, konnte kein geeignetes Nutzungskonzept definiert werden. Daher wird dieses nicht denkmalgeschützte Haus nicht erhalten.

Weitere Anregungen sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt:

Eine öffentlich nutzbare Durchwegung durch das Gebiet war erwünscht. Sie sollte keine Hauptwegführung darstellen. Eine Barrierefreiheit sowie eine Durchlässigkeit für den Radverkehr wurden auf Grund der topografischen Situation, die eine Umsetzung nur unter Einsatz von langen und umständlichen Rampen möglich macht, nicht als prioritär angesehen.

Die Gottesackerstraße sollte eine öffentlich gewidmete und für die Allgemeinheit befahrbare Straße bleiben. Von einer Umgestaltung der bestehenden Schrägparkstände in Längsparkstände sollte dabei ausgegangen werden.

Die direkte Erschließung für Lieferverkehr und MIV erfolgt bereits im Bestand über die Anhalterstraße/Riebeckplatz als zentraler Verteiler und sollte so beibehalten werden.

Im November 2019 erfolgte außerdem die Vorstellung des entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeiteten Entwurfs in einer öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt. Der Gestaltungsbeirat bestätigte den Planungsfortschritt und die Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung des Aufstellungsbeschlusses, die vom 09.09. bis 23.09.2020 stattfand, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Die wesentlichen Inhalte sind nachfolgend benannt.

Die folgenden eingegangenen Anregungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt:

#### Umweltbelange

- Durchführung von Maßnahmen zum Artenschutz  
Vorgezogene Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen sowie für den Haussperling werden vertraglich gesichert.
- Erhalt von zwei ortsbildprägenden Einzelbäumen
- Teilversiegelte Oberflächen von Wegeflächen  
Eine entsprechende Herstellung der Wegeflächen im Innenhof wird vertraglich gesichert.
- Artenreiche Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung)  
Dachbegrünung wird festgesetzt.
- Prüfung des Biotopstatus der vorhandenen Ruderalfläche im Norden des Plangebiets  
Das festgestellte Arteninventar (2020) und die umfassende Erhebung über eine Vegetationsperiode (2022) ergaben, dass die Voraussetzungen eines nach Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotops nicht erfüllt sind.

#### Städtebau:

- Reduzierung der Höhe im Norden des Plangebietes, am Stadtgottesacker im Baufeld 1 im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis  
Hier wurde mit dem Entwurf zur ersten Veröffentlichung zunächst um ein Geschoss reduziert. Eine weitere Reduzierung um ein Geschoss erfolgte zur erneuten Veröffentlichung, siehe dazu auch die Ausführungen zur Abwägung der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt auf Seite 12.

Im Folgenden werden zusammenfassend die wesentlichen Anregungen behandelt, die nicht berücksichtigt werden:

## Städtebau

- Planung eines anderen städtebaulichen Entwurfs, der keine Stadtvillen vorsieht:  
Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs. Das unabhängige Preisgericht hat hierbei den Entwurf ausgewählt, der sich durch die Schaffung eines aufgelockerten, durch Einzelhäuser ausgebildeten Blockrandes auszeichnet. Dieser Entwurf hat sich gegen mehrere Konzepte durchgesetzt, die in Anlehnung an die gründerzeitliche Struktur der Umgebung eine geschlossene Blockrandbebauung vorsahen. Auch der Verzicht auf die Großform des geschlossenen Blockrandes als Gegenüber des Stadtgottesackers war für die Entscheidung ausschlaggebend.
- Erhalt der Bausubstanz:  
Der Erhaltungszustand der über Jahrzehnte vernachlässigten Gebäude führt dazu, dass eine Sanierung und Nachnutzung nicht mehr umsetzbar sind.

## Umweltbelange

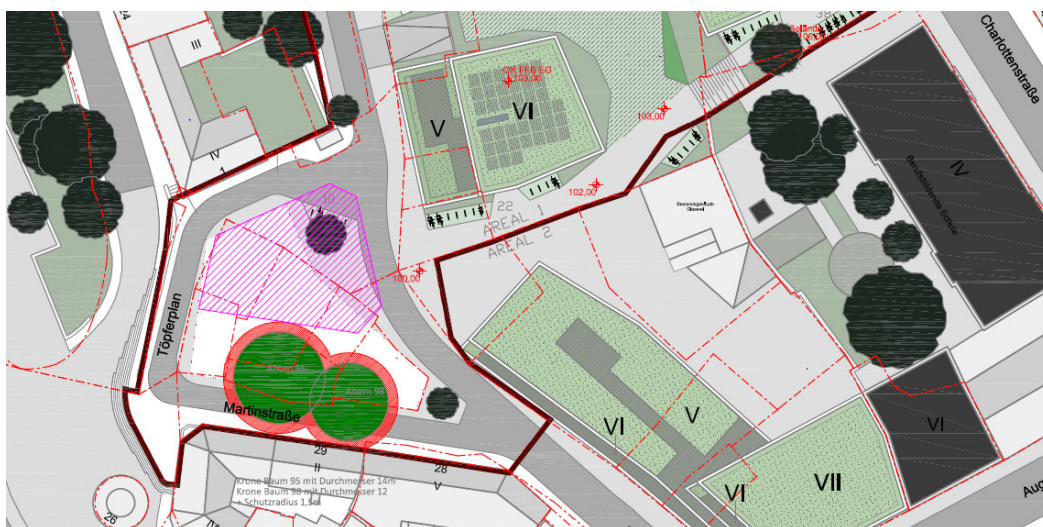
- Erhalt der Großbäume:  
Ein Erhalt ist weitestgehend, bis auf einen standortprägenden Ahorn am südlichen Rand des Plangebietes sowie eine Rosskastanie mittig im Plangebiet, im Rahmen der Umsetzung des Planungskonzeptes nicht sinnvoll. Der Baumbestand wurzelt nicht in natürlich gewachsenem Boden. Deshalb weist er nach dem Baumgutachten überwiegend auch einen schlechten Erhaltungszustand auf, ist wenig zukunftsfähig und wird daher als nicht erhaltenswert eingeschätzt.  
Aufgrund von Sturmschäden sind immer wieder einzelne Bäume auch bereits jetzt abgängig.  
Eine flächenhafte Erhaltung des Baumbestandes ist zudem deshalb nicht möglich, weil als Voraussetzung für eine Bebauung auf dem Gelände eine Kampfmitteldetektion erfolgen muss. Hierzu sind weitgehende Rodungen die Voraussetzung. Der Ersatz für die nicht zu erhaltenden Bäume erfolgt nach Baumschutzsatzung auf externen voraussichtlich städtischen Flächen in der näheren Umgebung. (siehe auch Kapitel 7.4 der Begründung).  
Zwei Einzelbäume auf dem Töpferplan werden nicht zur Erhaltung vorgesehen.  
Der Baum im Randbereich der Martinstraße ist als Sämlingsaufwuchs nahe am Straßenrand gewachsen. Das Wurzelwerk ist in den Straßenraum gewachsen und hat hier Borde und Pflaster angehoben. Es ist wahrscheinlich, dass der Baum bei einer baulichen Sanierung der Verkehrsanlagen nicht zu erhalten wäre.  
Zudem ist die Entscheidung gegen den Erhalt der beiden Bäume wie folgt begründet:  
Einer Verschiebung des Baufeldes steht die Anforderung des Denkmalschutzes nach Erhalt und Wiederbebauung des gewachsenen Stadtgrundrisses mit seinen erhaltenen Straßenverläufen entgegen. Gerade das Grundstück Töpferplan bildet hier Richtung Westen den Abschluss des gesamten Quartiers. Erschwerend kommt hinzu, dass der gewünschte Lückenschluss in Form einer Blockrandbebauung als ruhiger und geschlossener Hintergrund für den Leipziger Turm gedacht ist, der durch den Erhalt der Bäume unmöglich würde. Stattdessen entstünde eine breite, für die hallesche Innenstadt unübliche Schneise direkt im Umfeld des Leipziger Turms. Die städtebauliche Figur und Konzeption des Planungsgebiets würden durch die Verschiebung des Baufeldes stark geschwächt. Es entstünde kein Platz, der den städtebaulichen Anforderungen gerecht würde. Der angedachte Platz im Bereich östlich des Töpferplans verlore durch die Verlegung des Gebäudes seine Kontur und städtebauliche Wirkung.  
Durch die Verschiebung des Gebäudes und die damit einhergehende erforderliche Reduzierung der Gesamtfläche um ca. 30 - 35 % wäre eine wirtschaftliche Entwicklung der Fläche nicht mehr möglich. Die entstehenden Grundrisse entsprächen nicht den heutigen Anforderungen und würden damit die Vermietung stark einschränken. Eine gastronomische Nutzung des Erdgeschosses zum Leipziger Turm wäre auf Basis der Verschiebung nicht möglich.

Der Verkehrslärm des Hanserings wird durch die Bebauung des Töpferplans in Richtung des VB 1 weitgehend abgeschirmt. Diese Schutzwirkung würde bei einer Verkleinerung der Bebauung oder einem Wegfall deutlich reduziert.

Unterirdische Leitungen im Bereich der jetzigen Straße müssten aufwendig umverlegt und der bestehende Trafo versetzt werden.

Letztlich verbliebe kein ausreichend großes Baufeld, um eine Bebauung sinnvoll umsetzen zu können.

Der Töpferplan wäre bei einem Erhalt der Bäume als Grünanlage oder Verkehrsfläche zu gestalten. In der Abwägung wird hier der städtebaulich sinnvollen Schließung der vorhandenen Baulücke der Vorrang gegenüber dem Erhalt des Baumes gegeben. Dies ist vor allem mit dem Gebot der Innenentwicklung des § 1a Abs. 2 BauGB begründet. Die Bebauung der Brachfläche auf dem Töpferplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem besteht für die Brachfläche grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB.



Skizze Verschiebung Baufeld Töpferplan

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters; Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung Abteilung Stadtvermessung

Zum Zwecke der frühzeitigen Ermittlung der öffentlichen Belange wurde dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 01.03.2022 die Gelegenheit gegeben, sich bis 03.04.2022 zum Vorhaben zu äußern.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege äußerte mit Schreiben vom 29.03.2022 Bedenken gegen die Planung im Baufeld 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Begründet wurde dies im Wesentlichen mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz für den Stadtgottesacker, bei dem es sich um ein Kulturdenkmal mit nationaler Bedeutung handelt. Unter anderem wird dazu ausgeführt, es sei bei dem Gebäude im Baufeld 1 aufgrund der Höhe und des zu geringen Abstandes zum Friedhof von Übertönung und Bedrängung und somit von einer erdrückenden Wirkung auf das Baudenkmal auszugehen. Das Erleben und die Erfahrbarkeit der bestehenden Bausubstanz werde massiv negativ beeinflusst und dabei zugleich das Erscheinungsbild des Friedhofes im Inneren in seiner Ausstrahlungskraft von zahlreichen Standorten aus erheblich beeinträchtigt.

Den Bedenken wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung für die erneute Offenlage gefolgt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Bodendenkmalpflege weist mit Schreiben vom 04.04.2022 darauf hin, dass der Plangeltungsbereich sich

innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der Halleschen Innenstadt befindet. Es werden Präzisierungen der Begründung hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege ange-regt, die in die Begründung eingeflossen sind.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.05.2024 den Ent-wurf des Bebauungsplans Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ mit der Begründung bestätigt und zur Veröffentlichung bestimmt (VII/2023/05961).

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 197 „Charlotten-straße/ Gottesacker/ Töpferplan“ mit der Begründung im Internet, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 14 vom 21.06.2024, in der Zeit vom 02.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden. Zusätzlich wurden die Unterlagen vom 02.07.2024 bis zum 12.08.2024 in der Stadtverwaltung Halle (Saale) öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 03.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Folgende Anregungen und Stellungnahmen wurden berücksichtigt:

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt regte die Reduzierung des Vorhabens im Baufeld 1 um ein Geschoss an. Dem wurde ge-folgt. Im Baufeld 1 wurde das Vorhaben gegenüber dem bereits überarbeiteten Wettbe-berwsentwurf um ein weiteres Geschoss reduziert.

Es sind somit vier aufgehende Vollgeschosse statt fünf, zuzüglich eines Staffelgeschosses als fünftes, statt ursprünglich sechstes Geschoss geplant und zulässig.

Damit erfolgt eine Reduzierung von insgesamt zwei Geschossen gegenüber dem im Wettbe-berw prämierten Entwurf.

Für das Baufeld 1 wurde weiterhin eine Begrenzung der Höhe für technische Aufbauten sowie das Nichtzulassen der Überschreitung des Baufeldes 1 im Norden, Richtung Stadtgottesacker für untergeordnete Bauteile im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund von Hinweisen aus der Öffentlichkeit wurde das Schallgutachten nochmals geprüft und korrigiert. Die Korrekturen führten zu einzelnen Änderungen der maßgeblichen Außen-lärmpegel von 1-2 dB(A) für den passiven Schallschutz des Vorhabens.

Aufgrund der geänderten Festsetzungen erfolgte eine erneute Veröffentlichung und Beteili-gung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB (siehe dazu auch die Angaben auf der Folgeseite).

Die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) regte eine Überprüfung und Ände-rung der Entwässerungsplanung zur besseren Berücksichtigung von Starkregenereignissen an. Dem wurde mit einer Neufassung der Fachplanung nachgekommen.

Weitere Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit betreffen einzelne redaktionelle Fehler in der Begründung und den Gutachten. Diese wurden jeweils in der Fassung für den Satzungsbeschluss korrigiert.

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

Es wurde durch die Polizeidirektion angeregt, den Straßenquerschnitt der Gottesackerstraße und der Martinstraße/ Töpferplan nicht dreigliedrig, sondern flächengleich verkehrsberuhigt auszubauen. Dem wurde nicht gefolgt. Zur Begründung: Das Plangebiet wird durch zahlreiche Baudenkmale sowie zwei Denkmalbereiche umgeben. Unmittelbar angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“. Die Häuser Parkstraße 1-4 sowie 18-24 sind Einzeldenkmale. Die geplante Straßenraumteilung beachtet die denkmalpflegerischen Gestaltungsaspekte, so wie sie in der Abstimmung der ange-wandten Gestaltungsrichtlinien mit den Denkmalbehörden für Bereiche mit einer Bedeutung für Denkmalpflege und Baukultur, wie sie hier vorhanden sind, festgelegt wurden. Den Belan-gen der Denkmalpflege und Baukultur wird in der Abwägung gegenüber der Anwendung der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung das höhere Gewicht beigemessen.

Es wurde aus der Öffentlichkeit angeregt, mehr Stellplätze im Plangebiet anzulegen und auch die derzeit vorhandenen, gewerblich vermieteten Stellplätze sowie nicht ausgewiesene Stellplätze im Straßenraum zu ersetzen. Dies wurde aus den folgenden Gründen nicht berücksichtigt: Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der gültigen Stellplatzsatzung zu ermitteln. Dem wird hier gefolgt. Ein Ersatz für irregulär als Stellplatz genutzte Flächen („Falschparker“) wird nicht geschaffen, denn hierfür gibt es im Straßengesetz Sachsen-Anhalt keine Grundlage. Ebenso sind bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze nicht zu ersetzen.

Ebenfalls aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Martinstraße am Leipziger Turm an die Leipziger Straße oder Wilhelm-Külz-Straße anzubinden. Dies wird aus den folgenden Gründen nicht berücksichtigt: Die Gefälleverhältnisse und die möglichen Schleppkurven für eineverkehrliche Anbindung im Sinne des Vorschlages wurden im Zuge der Entwurfsbearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)/ Erschließungskonzeptes geprüft und erwiesen sich nicht als geeignet.

Jedoch ist es vorgesehen, die Anbindung für den Radverkehr zwischen der Martinstraße/ Töpferplan und der Wilhelm-Külz-Straße zu verbessern. Dafür soll die bereits am oberen Ende in Richtung Töpferplan vorhandene Rampe auf eine Breite von 3,75 m erweitert werden.

Eine Anregung aus der Öffentlichkeit betraf die Anlage einer Grünfläche auf dem Töpferplan, um zum Schutz vor sommerlicher Aufheizung im Plangebiet und seiner Umgebung beizutragen. Dies vor dem Hintergrund, dass Baumbestand durch die Bebauung entfällt. Diese wurde aus den folgenden Gründen nicht berücksichtigt: Die Klimafunktionskarte aus dem Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2021 zeigt nicht für den Baumbestand, sondern für die seinerzeit noch vorhandenen Wiesen im Norden des Plangebiets eine klimatische Ausgleichsfunktion an. Hier sind inzwischen aber Parkplätze vorhanden. Um die klimatische Situation im Plangebiet zu verbessern, sieht der Bebauungsplan wirksame Begrünungsmaßnahmen vor. Diese werden sich nach Analyse der Klimafunktionskarte aber im Wesentlichen im Plangebiet selbst positiv auswirken. Um eine wesentliche Kühlwirkung für die untere Leipziger Straße und das Umfeld des Leipziger Turms zu erzielen, ist das Plangebiet zu klein und die bestehenden Barrieren durch Bebauung sind zu groß. Eine kühlende Wirkung geht hingegen von den zusammenhängenden Grünflächen am Hansering aus.

Aufgrund der Änderung einzelner Festsetzungen zur Geschossigkeit und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ in der Fassung vom 25.03.2025 erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung beschränkte sich auf die geänderten Festsetzungen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ mit der Begründung im Internet, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 12 vom 25.04.2025, in der Zeit vom 06.05.2025 bis 20.05.2025 stattgefunden. Zusätzlich wurden die Unterlagen vom 06.05.2025 bis zum 20.05.2025 in der Stadtverwaltung Halle (Saale) öffentlich ausgelegt.

Die möglicherweise durch die Änderungen einzelner Festsetzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2025 erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit ist im Rahmen der erneuten Offenlage keine Stellungnahme eingegangen.

Von den beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen und Bedenken zu den geänderten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen.

Es wurden einzelne Hinweise zu redaktionellen Anpassungen der Begründung gegeben, die in der vorliegenden Fassung berücksichtigt sind.

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Übergeordnete Planungen**

#### **4.1.1 Landes- und Regionalplanung**

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12.03.2011 in Kraft {13}. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Saale) (Pkt. 1.2) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbeiriche nachhaltig auswirken. ...“ (Z 33)

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden. Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen: Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln. (Z 28).

#### • **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Saale) (REP Halle) {14} wurde durch die Bescheide der obersten Landesplanungsbehörde vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 genehmigt. Der Plan gilt in der Fassung seiner 2. Teiländerung, genehmigt am 27.11.2023 und bekanntgemacht am 15.12.2023.

Im REP Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Als Grundsatz (G) der Raumordnung für die Planungsregion Halle steht im Kapitel 5.1.1 des Regionalen Entwicklungsplanes Folgendes:

G 1: „Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollen die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich haben.“

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum eingestuft. Damit ist die Entwicklung der Stadt für Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern. Freiraumstrukturelle Zielfestlegungen (Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete, Vorrangstandorte) des REP Halle stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Vor diesem Hintergrund ist aus regionalplanerischer Sicht festzustellen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ der Stadt Halle (Saale) die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung basierend auf dem REP Halle einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren nicht beeinträchtigt werden.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan (FNP) {12} ist das Gebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher bei den geplanten Nutzungsmischungen aus dem FNP entwickelt.

Im Plangebiet und in seinem Umfeld sind keine Landschafts- und Naturschutzgebiete vorhanden.

## **4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB)**

### **4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)**

Der Landschaftsrahmenplan {15} trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Im näheren Umfeld wird der Stadtpark als Teil des Biotopverbundsystems im Stadtgebiet beschrieben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone, die auf der Grundlage des Luftreinhalteplans der Stadt Halle (Saale) (2011) eingerichtet wurde. Das Plangebiet liegt gemäß dem Luftreinhalteplan nicht innerhalb eines Bereiches mit besonders hohen Luftschadstoffbelastungen.

Maßnahmen gemäß dem Lärmaktionsplan (4. Stufe, 2025) {8} sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches sowie außerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Leipzig-Halle.

Planungsvorgaben bzw. eine planerische Betroffenheit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ ergeben sich aus den vorgenannten Planwerken nicht.

### **4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 28.09.2016 die Leitlinien für die Mobilitätsentwicklung in Halle (Saale) bis 2030 beschlossen. Auf der Basis des 2016 gefassten Beschlusses zu den Verkehrspolitischen Leitlinien gibt der Stadtmobilitätsplan {10} konkrete Handlungsanweisungen für den Zeithorizont 2025 und darüber hinaus.

Die im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) formulierten kommunalen Verkehrsziele werden bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde gelegt (z.B. Stadt der kurzen Wege, Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), Fuß- und Radwegeanbindungen).

### **4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Der Stadtrat hat im Oktober 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) {11} beschlossen. Das ISEK 2025 stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im ISEK 2025 werden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen: „Die Brachfläche Charlottenstraße/ Gottesackerstraße ist als überwiegend bauliche Entwicklungsfläche gekennzeichnet.“ Dazu ist im Detail ausgeführt: „Die innerstädtisch hervorragend angebundenen Brachflächen sollen als Wohnquartier entwickelt werden. In einem kooperativen Verfahren (u. a. mit städtebaulichem Wettbewerb) soll die Gesamtentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes mit dem Ziel einer qualitätsvollen städtebaulichen und architektonischen Quartiersentwicklung in die Wege geleitet werden. In diese Entwicklung sollen alle Einzelgrundstücke einbezogen werden.“ Für den angrenzenden Stadtgottesacker wird Folgendes ausgeführt: „Die Ausstrahlungs- und Anziehungskraft von überregional bedeutsamen Einrichtungen ist ein wichtiger Imagefaktor für die Stadt Halle (Saale) insgesamt und für die innerstädtischen Quartiere im Besonderen. Bewohner und Besucher profitieren gleichermaßen von diesen Institutionen, die es zu sichern und zu stärken gilt. Ihre Qualitäten und ihre Bedeutung sollen noch besser genutzt und betont werden.“

Das Vorhaben entspricht somit diesen Zielstellungen des ISEK 2025.

### **4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Gemäß dem im Jahr 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept {9} liegt das Plangebiet außerhalb des Hauptzentrums Altstadt an dessen östlichem Rand. Das Plangebiet selbst ist nicht als Zentrenbereich ausgewiesen. Die Planung sieht bis auf einen möglichen Nahverkauf-/ Spätverkauf in Kombination mit dem Micro Hub keine Verkaufsstätten vor und entspricht damit den Planungsvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

#### **4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB)**

Die Planungshinweiskarte zum Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) {2} benennt das Plangebiet als bebauten Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen: verdichtete, stark versiegelte Siedlungsräume mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt, unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig, teilweise Luftaustausch unzureichend. Die Klimafunktionskarte zu demselben Fachbeitrag zeigt das Plangebiet im Übergangsbereich vom innerstädtischen Klima zum Stadtklima mit einer damit verbundenen Zunahme der thermischen Überwärmung und der Anzahl der Hitzetage pro Jahr. Der nördliche Teil des Plangebietes ist aufgrund seiner Nähe zum Stadtpark als innerstädtisches Grünflächenklima sowie als Kaltluftstaugebiet ausgewiesen.

Zu dem Bebauungsplan wurde auch eine mikroklimatische Analyse erstellt {17}. Das Gutachten stellt aufgrund der oben beschriebenen klimatischen Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzung als unbefestigter Parkplatz fest, dass die Bedeutung der Flächen im Plangebiet für das lokale Kaltluftgeschehen eher als geringfügig zu bewerten ist.

Die Stadt Halle (Saale) hat ein Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept erarbeitet, welches mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. VII/2019/00405 vom 27.05.2020 fortgeschrieben wurde. In diesem Konzept ist ein Maßnahmenkatalog für unterschiedliche Stadtbereiche enthalten. Von besonderer Bedeutung für die Bauleitplanung sind dabei die Maßnahmen, welche in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Verkehr genannt werden. Die unter Punkt 2 des Klimaschutzkonzeptes aufgeführten Zielsetzungen bilden den Rahmen für die Festsetzungen und vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag:

Dach- und Fassadenbegrünungen und Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen.

Zu den Einzelheiten der für das Mikroklima im Plangebiet relevanten Auswirkungen der Planung sowie Maßnahmen wird auch auf Teil B dieser Begründung, Nr. 2.1.4 verwiesen.

#### **4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind die Grundstücke Gemarkung Halle (Saale) Flur 14, Flurstücke 5830 und 5931 sowie Teile der Verkehrsfläche Töpferplan Bestandteile des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“. Die entsprechende Sanierungssatzung Nr. 1 wurde am 30.06.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekanntgemacht und mit Beschluss vom 30.09.2020 bis 31.12.2026 verlängert. Die mit der Neubebauung vorgesehene Stadtreparatur an prominenter Stelle neben dem Leipziger Turm und am Altstadtring entspricht den Sanierungszielen.

Das Grundstück Töpferplan liegt auch im Bereich der Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der „Erweiterten historischen Altstadt“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung Nr. 59) nach § 172 BauGB. Die Satzung wurde am 23.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht. Gemäß der Erhaltungssatzung dürfen wichtige Architekturmerkmale der Gebäude, wie bestehende Geschosshöhen, Traufkanten und Firstlinien, nicht wesentlich verändert werden und sind bei Neuplanungen als Bezugsgröße anzusetzen.

Zudem wird in der Satzung auf den Schutz des Stadtgottesackers Bezug genommen. Das Vorhaben ordnet sich den Grundsätzen der Erhaltungssatzung Nr. 59 unter.

#### **4.2.7 Wohnungspolitisches Konzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat am 27.06.2018 das Wohnungspolitische Konzept beschlossen.

Für den Bereich der Inneren Stadt, zu dem das Plangebiet gehört, ist im Wohnungspolitischen Konzept als Maßnahme festgelegt, dass im Dialog mit den Vorhabenträgern (kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren) angestrebt werden soll, im Rahmen von größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten einen angemessenen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, jedoch ohne Anspruch auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft (Bedarfe für Unterkunft und Heizung) als staatliche Leistung bereitzustellen (z. B. Rentner, Studenten, Berufseinsteiger und junge

Familien). Es wird ein angemessener Anteil solcher Wohnungen angestrebt. Voraussetzung ist, dass entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung über den Mindestanteil förderfähiger Geschossfläche für Wohnen. Die räumliche Festlegung dazu erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### **4.2.8 Spielflächenkonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 14 BauGB)**

Die Spielflächenkonzeption liegt in der Fassung der 3. Fortschreibung, die der Stadtrat am 30.09.2020 beschlossen hat, vor. Bei rund 220 Wohneinheiten (WE) kann mit einem Zuwachs von 130 Kindern gerechnet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass ca. 1/3, somit 43 Kleinkinder sind. Durch den Zuwachs steigt die Kinderdichte im Spielraum Charlottenviertel/Medizinerviertel an, wodurch ein Mindest-Spielflächenbedarf von 6 m<sup>2</sup> Nettospielfläche pro Kind in der Altersgruppe 0-6 Jahre notwendig wird. Demnach soll im Plangebiet im Innenhof des vorhabenbezogenen Baugebietes VB 1 eine Nettospielfläche von gerundet 260 m<sup>2</sup> (43 x 6, auf volle 10m<sup>2</sup> gerundet) für die Altersgruppe 0-6 Jahre geschaffen werden. Für die Altersgruppen 6-12 Jahre und 12-18 Jahre kann der Bedarf durch das vorhandene Spielangebot im Stadtpark sowie durch den Bolz- und Bikepoloplatz am Rossplatz gedeckt werden.

#### **4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung**

Aufgrund der seit den 1990er Jahren bestehenden, überwiegend unbebauten Situation im Plangebiet nimmt dieses zum Teil nicht am Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB teil. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Nutzung zu schaffen.

Für die unbebauten Grundstücksflächen am Töpferplan und die Flächen des ehemaligen „La Bim“ besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

Eine Bebauung wäre für diese Grundstücke grundsätzlich unter Berücksichtigung des Einfügungsgebots möglich. Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und hierbei insbesondere auch die teilweise Neuordnung der Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, werden diese Flächen in den Bebauungsplan einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich vorhandener oder geplanter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutzabstände und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen ergeben sich daher für den Bebauungsplan nicht.

## **5 Städtebauliche Bestandssituation**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Halle (Saale). Alle weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. können durch diese erworben werden. Die Stadt Halle (Saale) ist bereit, die für das Vorhaben notwendigen zwei städtischen Grundstücke im Bereich Töpferplan (Gemarkung Halle, Flur 14, Flurstücke 5827 und 5828) sowie 2 Teilflächen des Straßengrundstückes Töpferplan / Martinstraße (Gemarkung Halle, Flur 14, Flurstück 31/19) im Interesse einer Gesamtentwicklung zu verkaufen. Der Erwerb von Teilen des Straßengrundstückes ist notwendig, da einhergehend mit der Realisierung des Bauvorhabens eine teilweise Neuordnung der angrenzenden Straßen inklusive der Umverlagerung von Stellplätzen erfolgen soll (siehe 7.3.2 und 7.3.4). Die Einziehung der auf den Teilflächen liegenden öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 8 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) wird durch die Stadt Halle (Saale) veranlasst. Ein Kaufantrag wurde von der Vorhabenträgerin bereits gestellt. Ein zwischen den Vertragsparteien abgestimmter Kaufvertragsentwurf liegt vor. Der Verkauf soll zeitnah zum Beschluss der Satzung erfolgen. Der Kaufvertrag wird bis zum Abschluss des Verfahrens zur Einziehung der Teilfläche aus der öffentlichen Verkehrsfläche (Gemarkung Halle, Flur 14, Flurstück 31/19) aufschiebend bedingt geschlossen.

## **5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur**

Das Gebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und ungenutzt. Es sind noch ein mehrgeschossiges Gebäude (ehemaliges „La Bim“) sowie eine Ruine innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Die städtische Berufsbildende Schule IV „Friedrich List“ befindet sich im Südosten direkt angrenzend an das Plangebiet im selben Straßengeviert, wie oben beschrieben. Das Schulgrundstück bleibt unverändert bestehen. Die Schule verfügt über einen zwei- bis dreigeschossigen Altbau aus dem Jahr 1886, der 1994- 1998 komplett saniert und durch einen fünfgeschossigen Neubau ergänzt wurde. Die Gebäude aus dem 19. Jahrhundert stehen unter Denkmalschutz. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich auch das Gebäude einer ehemaligen Glaserei in der Martinstraße 3.

Der Bereich Töpferplan ist durch brachliegende Abbruchflächen und einen Erschließungsring, der zum Platz am Leipziger Turm führt, geprägt. Die Baugrundstücke liegen in der Sichtachse der Leipziger Straße und in der ersten Baureihe zum Altstadtring. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Denkmal Leipziger Turm, der letzte vorhandene Turm der ehemaligen Stadtbefestigung, und die Promenade am Hansering.

Das Plangebiet ist mit dem Platz am Leipziger Turm durch eine Freitreppe und Rampe für Fußgänger und Fahrradfahrer verbunden.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Umfassungsmauer des Stadtgottesackers. Der Stadtgottesacker ist ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung.

Westlich benachbart steht an der Gottesackerstraße und Martinstraße eine drei- bis viergeschossige Bebauung. Die Bebauung ist gemischt, durch Gewerbe und Wohnen genutzt. Auf der Ostseite des Gebiets an der Charlottenstraße sind viergeschossige Wohnhäuser vom Ende des 19. Jahrhunderts und fünfgeschossige Wohngebäude aus den 1990er Jahren vorhanden, weiter in südliche Richtung schließt sich der fünfgeschossige Gebäudekomplex des Charlottencenters an, der ebenfalls aus den 1990er Jahren stammt. Die Gebäude aus dem 19. Jahrhundert stehen teilweise unter Denkmalschutz.

An der Gottesackerstraße liegt die rückwärtige Freifläche der Kindertagesstätte St. Ulrich (Wilhelm-Külz-Straße 21) dem Plangebiet gegenüber.

## **5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die umgebenden Straßen gesichert.

Die großräumige Erreichbarkeit des Plangebiets im motorisierten Individualverkehr (MIV) wird aus östlicher Richtung maßgeblich über die Magdeburger Straße gewährleistet.

Diese vierstreifige Hauptverkehrsstraße dient der Anbindung an das übergeordnete Bundesstraßennetz und somit an das übrige Stadtgebiet sowie überregional. Die Magdeburger Straße wird über die Anhalter Straße und Parkstraße erreicht. Der Knotenpunkt Magdeburger Straße/ Anhalter Straße ist signalgesichert. Das Plangebiet kann auch aus nordwestlicher Richtung erreicht werden, allerdings sind diese Verkehrswege weniger leistungsfähig und die Gottesackerstraße als Einbahnstraße (in Richtung Süden) angelegt. Nach Süden schließt sich im Bereich der Leipziger Straße eine Fußgängerzone an.

Das Charlottenviertel ist als Tempo-30-Zone organisiert, somit sind sämtliche Kreuzungen gleichrangig und im Ausnahmefall vorfahrtgeregelt (Knotenpunkt Anhalter Straße/ Dorotheenstraße).

Enge Straßenquerschnitte finden sich in der Gottesackerstraße und am Töpferplan. Die anderen Straßen im Charlottenviertel besitzen weitgehend bedarfsgerechte Breiten. Die Gottesackerstraße ist wegen ihres engen Querschnittes als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung in Richtung Charlottenviertel angelegt. Insbesondere die Befahrbarkeit des Töpferplan ist aufgrund der engen Kurvenradien durch längere Fahrzeuge kritisch bzw. nicht möglich. Das Umfeld des Untersuchungsgebietes ist geprägt von weiteren Einbahnstraßen (Teile der Augustastraße, Parkstraße, Teile der Anhalter Straße).

Das **Gehwegnetz** ist zwar umfassend – d.h. straßenbegleitend sind in der Regel Gehwege vorhanden – allerdings kann dieses nicht durchgehend als komfortabel und anforderungsgerecht bewertet werden. Insgesamt sind Gehwege häufig schmaler als das Regemaß gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von 2,50 m, was nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit entspricht.

Der **Radverkehr** wird im Plangebiet und seiner näheren Umgebung im Mischverkehr auf der Straße geführt. Die Fahrbahnoberflächen sind für den Radverkehr stellenweise defizitär. Ein Radweg existiert an der Magdeburger Straße. Die Einordnung von Radverkehrsanlagen ist in Tempo-30-Zonen grundlegend nicht notwendig. Die Freigabe der Einbahnstraßen für den Radverkehr in der Gegenrichtung ist in der Gottesackerstraße, der Charlottenstraße sowie angrenzend an das Plangebiet auch in der Parkstraße, Dorotheenstraße und Marienstraße gegeben.

Die Erschließung im **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist in sehr guter Qualität gewährleistet. Die nachfolgend genannten Haltestellen befinden sich im gemäß Nahverkehrsplan definierten Einzugsradius von 400 m und verfügen über eine Anbindung an das zeitlich umfassende und vertaktete Angebot von Straßenbahn und Bus:

- Am Leipziger Turm
- Riebeckplatz
- Magdeburger Straße

Zudem befinden sich der Busbahnhof/ ZOB und der Hauptbahnhof in ca. 600 m Entfernung, wodurch eine Anbindung auch an den öffentlichen Fernverkehr erreicht wird. Die Haltestelle Marktplatz liegt in ca. 600 m Fußwegentfernung. Insgesamt ist damit sowohl die räumliche als auch die zeitliche Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr gewährleistet.

#### **5.4 Sonstige technische Infrastruktur**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Eine Fernwärmeversorgung besteht in den angrenzenden Straßen nicht. Aus Sicht der Energieversorgung Halle Netz GmbH ist ein Fernwärmeanschluss für das Plangebiet möglich.

In Abhängigkeit vom Planungskonzept werden Maßnahmen zur Abflusssdrosselung von Oberflächenwasser sowie zur Kapazitätserhöhung einzelner Versorgungsmedien erforderlich.

#### **5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

##### Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen naturräumlichen Einheit des östlichen Harzvorlandes. Kleinräumig befindet sich das Plangebiet südlich der Halleschen Marktplatzverwerfung auf der Peißener Platte. Das Plangebiet lässt sich landschaftsräumlich aufgrund seiner anthropogenen Überprägung den Stadtlandschaften zuordnen. In den Stadtlandschaften spielen natürliche Grundlagen keine Rolle mehr. Die Bedingungen und das Zusammenwirken der ökologischen Faktoren wurden im Laufe der Stadtgeschichte durch technische Eingriffe beeinflusst und gegenüber den natürlichen Grundlagen weitgehend umgewandelt.

##### Pflanzen, Tiere

Im Nordteil des Plangebietes befinden sich Rasenflächen sowie als Parkplatz genutzte Schotterflächen ohne Gehölzbestände.

Südlich davon befindet sich im Umfeld der vorhandenen Gebäude Baumbestand, der überwiegend aus Ahorn besteht.

Der Baumbestand im Betrachtungsbereich ist im Allgemeinen stark anthropogen geprägt. Viele Bäume stehen auf alten Betonpatten, Fundamenten, Bauschutt oder es ist Beton in die Bäume eingewachsen. Die Bäume, die sehr nah an den Gebäuden stehen, weisen einen starken Schrägstand und daher keine hohe Lebenserwartung mehr auf.

Der Baumbestand aus insgesamt 46 Einzelbäumen ist auf Grund des Stammumfangs und der Baumart nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützt. Der Baumbestand wurzelt, wie oben bereits dargestellt, nicht in natürlich gewachsenem Boden. Deshalb weist er nach dem Baumgutachten {5} überwiegend auch einen schlechten Erhaltungszustand auf. Lediglich zwei Bäume wurden als erhaltenswert bewertet (vgl. Kapitel 10.4). Einer davon befindet sich am südlichen Rand des Plangebiets, an der Grundstücksgrenze zur Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“. Der zweite seinem Zustand nach erhaltenswerte Einzelbaum befindet sich auf dem Töpferplan. Dieser wird nicht erhalten (s. dazu Kapitel 3 dieser Begründung). Als weiterer Einzelbaum soll eine Rosskastanie, die sich etwa mittig im VB 1 befindet, wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten werden.

Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine artenschutzfachliche Begutachtung durchgeführt {4}. Sie führte zu den folgenden Erkenntnissen:

Es wurde eine Besiedelung des Plangebiets mit siedlungstypischen Arten der Avifauna festgestellt. Nachweise von Fledermäusen, Zauneidechsen oder weiteren artenschutzfachlich relevanten Arten erfolgten nicht. Auch das Habitatpotential ist deutlich eingeschränkt. Vorhandene Baumhöhlen weisen jedoch Habitatpotential für Fledermäuse auf. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)) kann unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 10.4) für das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Klima/Luft

Über die einschlägigen Grenzwerte der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) hinausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe (NO<sub>x</sub>, Feinstaub) oder anderweitige Luftbelastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die bestehende Ruine des Gebäudes, der vorliegende geschotterte Parkplatz und die Abbruchflächen lassen aufgrund der flächigen Größe darauf schließen, dass eine verstärkte Aufheizung im Sommer mit eher ungünstigem, durch Aufheizung geprägtem Mikroklima zu erwarten ist. Das Plangebiet stellt sich insoweit als klimatisch vorbelasteter Bereich dar.

#### Immissionen

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der bestehenden Schallimmissionen im Plangebiet (Vorbelastung) werden aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur des Vorhabens, das eine Mischung aus Wohnen im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB 1 und Gewerbe im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB 2 beinhaltet, die Orientierungswerte zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete im VB 1 und für Mischgebiete im VB 2 herangezogen. Die Orientierungswerte betragen für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete bei Verkehrslärm sowie Gewerbelärm 55 bzw. 60 dB(A) im Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr. Der Orientierungswert für Verkehrslärm beträgt 45 bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr. Der entsprechende Orientierungswert für Gewerbelärm beträgt 40 bzw. 45 dB(A).

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB(A) werden an den Rändern des Vorhabengebietes VB 1 um bis zu 10 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 12 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB 2 am Töpferplan sind Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 7 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 10 dB(A) im Nachtzeitraum gegeben.

Es werden Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel sowie teilweise auch zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich.

Relevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm bestehen im Plangebiet nicht.

#### Wasser

Die Grundwasserflurabstände betragen ca. 20 m. Angaben zur Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Höhenlage des Plangebietes über der Saaleniederung kann eine Gefährdung durch Hochwasser im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine Überflutungsgefährdung des Plangebietes besteht nicht.

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer vor. Historische Unterlagen belegen, dass sich im Umfeld des Baufeldes Nebenrinnen befanden, welche durch kleine/ kurze Bäche entwässert wurden. Die Nebenrinnen und Bäche sind im Zuge der Stadtentwicklung verfüllt und somit beseitigt worden. Eine konkrete Lageverortung der unterirdischen Gewässerstrukturen ist nicht möglich. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die überschütteten Bachläufe in unbestimmter Lage und Verlauf hydrogeologisch unterirdisch noch als „Wasseradern“ vorhanden sind. Eine mögliche Betroffenheit des Plangebietes durch diese Wasseradern wird als gering eingeschätzt.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der vorliegenden Bodenschichtung nur sehr eingeschränkt versickern. Daher ist insbesondere in Nässeperioden/ bei Niederschlägen mit Stauwasser ab Oberkante Gelände (OKG) zu rechnen. Die Topografie des Plangebietes begünstigt, dass das Wasser rasch als Oberflächenwasser abfließt. Das versickernde Niederschlagswasser staut sich auf den einzelnen Grenzschichten des Bodens und bewirkt die Entstehung eines temporären Stau- oder/ und Schichtwassers.

#### Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf der westlichen Hangflanke einer ausgedehnten regionalen Hochfläche, welche in westliche Richtung (in die Saaleniederung) abfällt und nach Westen verlaufende flache muldenartige Rinnenstrukturen aufweist. Diese Rinnenstrukturen entwässern in westlicher Richtung.

Innerhalb der Hangflanke ist das Plangebiet geomorphologisch einer Mittelhanglage zuzuordnen und liegt auf der Nordseite einer breiten Rinnenstruktur, deren Sohllinie südlich der Leipziger Straße verläuft. Bedingt durch diese geomorphologische Position fällt die Geländeoberfläche im Betrachtungsgebiet relativ gleichmäßig in südwestlicher Richtung. Insbesondere im mittleren Bereich des Plangebietes fällt das Gelände leicht wellig. Der Höhenunterschied zwischen dem Geländehochpunkt (Charlottenstraße/ Gottesackerstraße; NHN = 107 m) und dem Geländetiefpunkt (Töpferplan; NHN = 97 m) beträgt ca. 10 m.

#### Boden/Baugrund/Altlasten

Aus der Voruntersuchung des Baugrundgutachtens sind folgende Angaben zu der Bodenschichtung entnehmbar:

Die Deckschicht des Bodens besteht u. a. aus lagerungsgestörten natürlichen Erdstoffen, Erdstoff-Bauschutt-Gemische und Bauschutt. Dies deutet daraufhin, dass eine anthropogene Überprägung des Baufeldes durch Abgrabungen, Einbau von Bauwerken, Verfüllungen und Aufschüttungen vorliegt. Die Parameter Bodenzusammensetzung, Schichtenfolge und die Mächtigkeit der Gemische variieren stark innerhalb des Baugebietes.

Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Teilgebietes VB 1 sind unter dieser Deckschicht pleistozäne Geschiebemergel und Beckentone festzustellen, die überwiegend von stark konsolidierten tertiären Beckensedimenten unterlagert sind.

Im südwestlichen und westlichen Bereich des Baugebietes liegen in der Regel die pleistozänen Lockergesteine nicht oder nur kleinere Restschichten vor. In diesen Flächen folgen hinter den Auffüllungen tertiäre Beckensedimente in einer unregelmäßigen Wechsellagerung von teils (stark) braunkohligen Beckensanden, Beckenschluffen, Beckentonen und Braunkohlen. Es sind komplexe Baugrundverhältnisse mit einem erhöhten Aufwand bei der Gründung der Gebäude vorhanden.

Nach den fachtechnischen Stellungnahmen des Fachbereichs Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde/ Altbergbau) zu Altlastenverdachtsflächen vom 22.06.2020 wurde ein Altlastenverdacht im südlichen Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 4216/1) nicht be-

stätigt bzw. dieser ausgeräumt. Zur Verhinderung, dass dieses Grundstück wegen desselben Sachverhaltes erneut erfasst wird, befindet es sich im Archiv der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Der restliche Bereich des Plangebietes ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst.

Bei der Baugrunduntersuchung sind Bodenproben entnommen worden, welche mit einer visuell-taktilen Bodenansprache sowie mit einer Laboruntersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen untersucht wurden. Die untersuchten Bodenschichten weisen z.T. bei einer Vielzahl von Prüfparametern (bspw. Sulfat, PAK, Benzo(a)pyren, Blei, organoleptische/ visuell-taktile) Grenzwertüberschreitungen bzw. Auffälligkeiten auf. Bei der Bebauung des Grundstückes sind bei Bedarf die Aushubmassen fachgerecht zu verwerten und zu entsorgen. Diese Aussagen sind nachfolgend im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung zu ergänzen. Ab dem 01.08.2023 ist die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021) in Kraft getreten. Untersuchungsergebnisse, gutachterliche Aussagen und Handlungsempfehlungen im vorliegenden Baugrundgutachten bzw. in der nachfolgenden Stufe der Hauptuntersuchung müssen auf der Grundlage der aktuellen Gesetze (Mantelverordnung) erfolgen und bewertet werden.

Eine Beeinträchtigung bzw. eine Gefährdung durch angrenzenden oder umgegangenen (Alt-)Bergbau ist nicht bekannt. Bergbauliche Beschränkungen, die dem Bundesbergbaugesetz unterliegen, sind nicht zu beachten.

Vor Aufnahme einer Bautätigkeit ist im Plangebiet eine Kampfmittel detektion erforderlich.

#### Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Der nahe gelegene Stadtpark dient der Erholung für die angrenzenden Wohnquartiere und ist vom Plangebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### **5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

Das derzeit überwiegend unbebaute und seit drei Jahrzehnten überwiegend brach liegende Plangebiet weist Baumbestand auf, von denen aktuell 46 Stück nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützt sind.

Das Plangebiet ist Lebensraum heimischer Brutvögel. Bei Rodungs- und Abbruchmaßnahmen sind zeitliche Beschränkungen zu beachten. Es sind Ersatznistplätze und das Anbringen von Fledermauskästen als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Ersatz vorhandener Baumhöhlen erforderlich. Die Gebäude im Plangebiet weisen Habitatpotentiale für Fledermäuse auf. Bei Abbruchmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung umzusetzen.

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm werden teilweise Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel und teilweise auch zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich.

Besondere Luftbelastungen sind derzeit nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung (Gebäuderuine, geschotterter Parkplatz und Abbruchflächen) ist derzeit mit einem durch Aufheizung geprägten Mikroklima zu rechnen.

Es sind komplexe Baugrundverhältnisse mit einem erhöhten Aufwand bei der Gründung der Gebäude zu berücksichtigen.

Das im Plangebiet vorhandene kontaminierte Bodenmaterial ist im Zuge der Baumaßnahmen fachgerecht zu entsorgen.

Vor Aufnahme einer Bautätigkeit ist im Plangebiet eine Kampfmittel detektion erforderlich.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beruht auf dem Grundgedanken eines in sechs Einzelbaukörper aufgelösten Blockrandes im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB 1, zwischen Charlotten- und Gottesackerstraße. Die einzelnen Wohnhäuser präsentieren sich darin als einerseits individuelle, andererseits aber doch als Ensemble wirkende Stadtbauwerke. Am Töpferplan (vorhabenbezogenes Baugebiet VB 2) füllt ein Solitär die bestehende Baulücke.

Der Städtebau passt sich dabei der Topographie an und nutzt die vorhandene Geländestaffelung.

Die Gebäude im vorhabenbezogenen Baugebiet VB 1 gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zugänglich ist. Der Innenhof wird mit einer Tiefgaragenebene unterbaut.

Die vorhandene Bebauung an der Charlottenstraße und an der Gottesackerstraße ist vorwiegend fünfgeschossig mit je einem Staffelgeschoss. Angrenzend an das nördliche Teilstück der Charlottenstraße, das unmittelbar an den Stadtgottesacker grenzt, ist die Bebauung im Baufeld 1 viergeschossig mit einem Staffelgeschoss geplant, das einen Abstand von ca. 20 m zum Stadtgottesacker hat.

Das geplante Solitärgebäude auf dem Töpferplan hat vier Geschosse und ein Staffelgeschoss. Mit einem auskragenden Bauteil ab dem 1. OG wird für die Schauseite zum Hansering eine individuelle Figur geschaffen, die die Bauflucht zwischen der Leipziger Straße und der Wilhelm-Külz-Straße aufnimmt und diese schließt. Durch die Höhenstaffelung innerhalb des Gebäudes wird die vorhandene Topographie des Töpferplans, die von Nord nach Süd um ca. 4 m fällt, genutzt.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Baugebietes VB 1 ist die Bebauung in drei Abschnitten vorgesehen. Die Baufelder 5 und 6 in Verlängerung der Anhalter Straße bilden den ersten Bauabschnitt, die Baufelder 3 und 4 den zweiten Bauabschnitt und die Baufelder 1 und 2 an der Charlottenstraße gegenüber des Stadtgottesackers sowie das VB 2 stellen den dritten Bauabschnitt dar.

### 6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Für den Innenhof auf der Tiefgarage und die weiteren, randlichen Freianlagen ist eine intensive Begrünung und Bepflanzung mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen.

Zudem wird eine große Rosskastanie erhalten, die den Innenhof künftig gestalterisch wesentlich prägen wird.

Für alle Dachflächen, soweit sie nicht durch technische Aufbauten, Belichtungsflächen oder Ähnliches genutzt werden, ist eine Dachbegrünung geplant. Hierbei wird es sich um eine einfach intensive Begrünung mit einer Substratstärke von 15 cm handeln. Insgesamt werden mindestens 50% der geplanten Dachflächen begrünt. Diese begrünteren Dachflächen werden teilweise mit Photovoltaikerelementen überstellt.

Alle Gebäude im VB 1 erhalten Balkone bzw. im Erdgeschoss teilweise auch individuell den Wohnungen zugeordnete Freibereiche im Innenhof.

Die Fassaden zum Innenhof im VB 1 und teilweise auch zu den Zwischenräumen der Gebäude werden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf einer Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> begrünt. Das entspricht einem Anteil von ca. 10% der hofseitigen Fassaden.

Die begrünteren Flächen im VB 1 als intensive Begrünung über der Tiefgarage sowie teilweise auch mit Bodenanschluss umfassen ca. 1.700 m<sup>2</sup>.

Auch der standortprägende Bergahorn am südlichen Rand des Plangebietes wird erhalten. Im Kontext des Stadtgottesackers ist im Nordwesten des Teilgebietes VB 1 eine Baumpflanzung geplant, um hier einen gestalterischen Akzent zu setzen und Aufenthaltsqualität zu schaffen sowie Eingriffe zu kompensieren.

Weitere fünf Baumpflanzungen sind in der Gottesackerstraße und auf dem Töpferplan vorgesehen. Außerdem sind sieben Neupflanzungen in hoher Pflanzqualität zur Begrünung des Innenhofes im VB 1 vorgesehen. Das Konzept sieht vor, an den Baumstandorten auf der Tiefgarage Pflanzbeete mit entsprechend erhöhtem Substrataufbau gemäß den pflanztechnischen Anforderungen zu erstellen. Das lässt sich mit der vorhandenen Topographie gestalterisch gut lösen.

Für die Bebauung sind private Gemeinschaftsspielbereiche im Innenhof geplant. Der Innenhof im VB 1 hat eine Fläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>. Hier lassen sich Spielbereiche gestalterisch integrieren. Ausgehend von ca. 200-220 Wohneinheiten im VB 1 kann mit ca. 120-130 Kindern gerechnet werden, die in diesem Gebiet wohnen werden, davon etwa 1/3 Kleinkinder, somit ca. 40-43. Bei einem Bedarf von 6 m<sup>2</sup> Spielfläche je Kleinkind ergeben sich 240 m<sup>2</sup> bis ca. 260 m<sup>2</sup> als Spielflächenbedarf, der im Innenhof abgedeckt werden kann.

Für die Altersgruppen 6-12 Jahre und 12-18 Jahre kann der Bedarf durch das vorhandene Spielangebot im Stadtpark sowie durch künftige Spiel- und Sportflächen am Rossplatz gedeckt werden.

### **6.3 Verkehrskonzept/Erschließung**

Die Verkehrs- und Medienerschließung ist über die angrenzenden bzw. im Plangebiet vorhandenen Straßen vorgesehen. Der Neubau öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Die Gottesackerstraße und der Töpferplan sowie das unmittelbar am Töpferplan gelegene Teilstück der Martinstraße werden entsprechend den verkehrlichen Anforderungen der Quartiersentwicklung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Dazu wird unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ein Regelquerschnitt mit einem ange deuteten Trennprofil gewählt. Die Fahrbahn wird dabei optisch durch einen niveaugleichen Bord von den Seitenbereichen abgesetzt. Die Seitenbereiche sind befahrbar ausgeführt. Der Verkehr wird in der Gottesackerstraße künftig als Einbahnstraße von Nord nach Süd geführt.

In der Gottesackerstraße befinden sich die Einfahrt und die Ausfahrt der Tiefgarage, für die auf diese Weise der bestehende Höhenunterschied genutzt werden kann. Der Verkehr wird, wie derzeit vorhanden, in einem Ring um den Baublock zwischen der Charlottenstraße, der Gottesackerstraße, der Martinstraße und der Augustastraße geleitet. Damit werden einseitige Mehrbelastungen einzelner Straßenabschnitte vermieden.

Zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs in dem innerstädtischen Quartier und zur verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel sind Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept geplant. Es wird ein quartiersbezogenes Car-Sharing-Angebot in der Tiefgarage vorgesehen. Ebenso sind Sharing-Angebote für Lastenräder und E-Bikes sowie Ladestationen für E-Bikes im VB 1 vorgesehen.

Lieferverkehre werden über eine zentrale Annahmestelle im Quartier (Micro Hub) an der Martinstraße/ Augustastraße gebündelt. Dies ist möglich, weil das entsprechende Grundstück ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin steht.

Der Stellplatznachweis erfolgt für die jeweiligen Bauanträge gemäß der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzsatzung. Hierbei wird nach der gültigen Stellplatzsatzung von einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung des Plangebiets sowie aufgrund der oben genannten Mobilitätsmaßnahmen ausgegangen. Je nach endgültigem Wohnungsschlüssel und Flächenaufteilung werden demnach ca. 140 Stellplätze für das Vorhaben erforderlich. Diese werden im VB 1 in einer Tiefgarage vorgesehen.

In der Tiefgarage werden hierbei auch die Stellplätze für die Bebauung im Teilgebiet VB 2 auf dem Töpferplan nachgewiesen.

Zwischen dem Töpferplan und der Charlottenstraße wird über eine Treppenanlage eine tagsüber öffentlich nutzbare Fußwegverbindung geschaffen. Diese Verbindung wird in

die Freianlagengestaltung des gesamten Gebietes eingebunden und mit geeigneten Mitteln wie dem Material, begleitenden Pflanzungen und gegebenenfalls einer Beschilderung von den übrigen Wegeführungen unterschieden. Eine Absperrung ist derzeit nicht vorgesehen. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen, zu einem späteren Zeitpunkt eine Absperrung mittels Toranlagen herzustellen, falls es zu Störungen der Wohnruhe im Nachtzeitraum kommt. Detaillierte Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Mit dem vorgesehenen Ausbau der Gottesackerstraße und des Töpferplans wird die Nutzbarkeit für den Radverkehr deutlich verbessert. Ebenso verbessert sich die Nutzbarkeit für den Fußverkehr erheblich, denn es entsteht ein verkehrsberuhigter Bereich. In der Gottesackerstraße wird zudem der Querschnitt verbreitert und es wird innerhalb des angedeuteten Trennprofils ein mindestens 3,20 m breiter Gehwegbereich auf der Ostseite der Straße geschaffen, der im heutigen Zustand nicht existiert. Dieser Gehweg erschließt künftig die Hauseingänge. Die Westseite, an der sich keine Hauseingänge befinden, nimmt wie im heute bestehenden Zustand die Stellplätze für Kfz auf.

Es ist zudem vorgesehen, die Anbindung für den Radverkehr zwischen der Martinstraße/Töpferplan und der Wilhelm-Külz-Straße zu verbessern. Dafür soll die bereits am oberen Ende der Treppe im Anschluss an den Töpferplan vorhandene Rampe von derzeit ca. 1,10 m Breite auf insgesamt 3,75 m verbreitert werden. Dafür entfällt ein Teil der Treppenanlage in Richtung Wilhelm-Külz-Straße und wird durch eine Stützmauer ersetzt.

Gegebenenfalls erfolgt eine Kapazitätserhöhung einzelner Versorgungsmedien.

#### **6.4 Architektonisches Vorhabenkonzept**

Die insgesamt sieben Baukörper gliedern sich in ihrer Fassadenmaterialität in zwei Bereiche: Die sechs Baukörper zwischen Charlottenstraße und Gottesackerstraße gruppieren sich mit teilbegrüntem und patinierendem Fassaden (Vorschlag Lärchenholz) um die grüne Mitte. Das Gebäude auf dem Töpferplan nimmt mit einer Klinkerfassade Motive der Umgebung auf.

Die freistehenden Baukörper ermöglichen für einen Großteil der Wohnungen übergreifende Belichtung und Belüftung. Durch die Ausblicke in verschiedenste Richtungen und die Höhenlagen ergeben sich individuelle Situationen für die Wohnungen: der Blickbezug zum Stadtgottesacker, der Ausblick über die Stadtsilhouette ins Mansfelder Land, die Blicke in die Tiefe der umliegenden Straßenräume, die Durchblicke zum Grünbestand der Gottesackerstraße und den Blick zum Leipziger Turm.

Die Gebäude haben einen inneren Kern mit zentraler Erschließung und mit angegliederten Sanitär- und Nebenräumen. Die zur hochgedämmten Außenhaut über acht Meter frei spannenden Decken schaffen maximale Flexibilität in der Wohnungsaufteilung.

Die kompakte Bauweise der Baukörper mit innenliegenden Treppenhäusern bewirkt ein äußerst günstiges A/V-Verhältnis und ist damit eine Grundlage für einen niedrigen Energieverbrauch.

#### **6.5 Planungsalternativen**

##### **6.5.1 Gesamtstädtisch**

Der Bebauungsplan folgt dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Es wird eine innerstädtische, früher bebaute und untergenutzte Fläche wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet. Insoweit bestehen zu der Planung keine grundlegenden Alternativen auf gesamtstädtischer Ebene.

##### **6.5.2 Innerhalb des Plangebietes**

Da die Flächen an der Charlottenstraße seit vielen Jahren unbebaut sind, war als Alternative auch zu prüfen, ob der Zustand einer Nicht-Bebauung gehalten werden sollte. Es handelt sich um innerstädtische Bauflächen in Privateigentum, auch wenn der nach § 34 BauGB erforderliche Bebauungszusammenhang teilweise nicht besteht. Die Stadt

müsste bei einer Nichtbebauung daher die Flächen zur Gestaltung einer öffentlichen Grünanlage erwerben. Dagegen spricht, dass es sich bei dem Plangebiet historisch gesehen um ein bebautes Stadtquartier gehandelt hat. Zudem besteht kein Bedarf an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet für das vorhandene Wohnumfeld, denn mit dem Stadtpark ist in geringer Entfernung bereits eine große Parkanlage vorhanden.

Die Flächen sind auch kein geschütztes Biotop im Sinne des Naturschutzrechts.

Unter der Prämisse einer gemischt genutzten Bebauung mit hohem Wohnnutzungsanteil sowie unter Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen bestehen zu dem vorliegenden städtebaulichen Konzept keine grundlegenden Planungsalternativen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes, der 2019 durchgeführt wurde, sind unterschiedliche Entwurfslösungen entwickelt und durch das Preisgericht bewertet worden. Es wurden drei Entwürfe vorgelegt, die die Blockränder mit einer geschlossenen Bauflucht definierten. Ein weiterer Entwurf sah eine Zeilenstruktur vor. Mit dem Wettbewerbsverfahren ist eine Prüfung alternativer städtebaulicher Entwürfe erfolgt und eine Entscheidung zugunsten des Siegerentwurfs verbindlich getroffen worden.

## **7 Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**

Die geplanten Nutzungen des Vorhabens lassen sich mit den vorgesehenen Anteilen der Wohn- und Gewerbenutzungen keinem Gebietstyp der BauNVO eindeutig zuordnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hier nicht an den Katalog der Baugebietstypen der BauNVO gebunden. Daher werden gemäß § 12 BauGB Vorhabenbezogene Baugebiete „VB“ festgesetzt, die die Verwirklichung des Vorhabens mit seiner Nutzungsmischung ermöglichen.

Es entsteht eine insgesamt kleinteilige und kleinräumige Struktur, wie sie für Innenstadtbereiche im Sinne einer Stadt der kurzen Wege angestrebt wird.

Zwischen den beiden Teilgebieten VB 1 und VB 2, die lediglich durch die Martinstraße/Gottesackerstraße voneinander getrennt sind, besteht ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang. Sie sind zudem Bestandteil desselben Vorhabens und werden daher im Folgenden als ein gemeinsames Vorhabenbezogenes Baugebiet betrachtet.

Die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ von 1,0 erfolgt gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Plangebietes, die eine weitestgehende Unterbauung mit (begrünt) Tiefgaragen sowie am Töpferplan eine vollständige Überbauung der bestehenden Brachfläche erfordern. Die GRZ von 1,0 ist an den Orientierungswert des § 17 BauNVO für die innerstädtischen Kerngebiete angelehnt. Dies ist für die Lage des Plangebiets unmittelbar in der Innenstadt angemessen.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Charlottenstraße im Plangebiet werden dem topographischen Bestand entsprechend festgesetzt.

Die Verkehrsflächen der Gottesackerstraße, des Töpferplans und eines Teilstücks der Martinstraße werden gemäß der Ausbauplanung als niveaugleicher verkehrsberuhigter Bereich im angedeuteten Trennprofil (dreigliedrig, in Anlehnung an die gründerzeitliche Aufteilung) nach den künftigen verkehrlichen Erfordernissen festgesetzt.

### **7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 BauGB)**

##### Textliche Festsetzung Nr. 1

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird zur Sicherung des Vorhabenbezugs bestimmt: „Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren

*Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.“*

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Umsetzung des städtebaulichen Zielkonzepts für das Vorhaben. Hinsichtlich der Art der Nutzung teilt sich das Vorhabenbezogene Baugebiet in zwei Bereiche, die mit „VB 1“ und „VB 2“ gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden.

Im Einzelnen begründet sich die gewählte Nutzungstypologie wie folgt:

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.1, VB 1

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird Folgendes bestimmt:

*Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB 1 dient dem Wohnen sowie weiteren Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB 1 wird gemäß § 12 BauGB festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:*

- a) Wohnen;*
- b) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben;*
- c) Büros;*
- d) Gaststätten;*
- e) der Versorgung des Gebietes dienende Läden.*

*Die Zulässigkeit nach lit. b bis e ist auf solche Nutzungen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Im Wohnquartier sind neben der Wohnnutzung auch andere, insbesondere für Mischgebiete und urbane Gebiete typische Nutzungen, wie Büros, der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Gaststätten zulässig. Dies entspricht dem Nutzungsspektrum im Umfeld des Plangebietes an der Leipziger Straße und ermöglicht insbesondere im Erdgeschossbereich eine entsprechende gebietstypische Weiterentwicklung. Das Baugebiet ist insoweit strukturell einem urbanen Gebiet (MU) ähnlich.

Die Begrifflichkeit des nicht wesentlich störenden Betriebes ist anhand der Terminologie der BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung in Genehmigungsverfahren zur Beurteilung heranzuziehen. Sie bezieht sich auf solche Betriebe und Anlagen, die in einem Mischgebiet sowie auch in einem Dorfgebiet oder urbanen Gebiet ihrem Störgrad entsprechend zugelassen werden können.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes werden für eine perspektivisch mögliche Nutzungsmischung im VB 1 geringere Schranken gesetzt, als es bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes der Fall wäre.

Zum gebietsbezogenen Schutzanspruch der Wohnnutzung gegen Immissionen sind in Kapitel 7.6.1 dieser Begründung die notwendigen Angaben enthalten.

Das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sieht im VB 1 Wohnungsbau vor, sodass die Zulassung der Wohnnutzung genügen würde, um die derzeit konkret geplante Art der Nutzung planungsrechtlich zuzulassen. Es werden dennoch weitere Nutzungen zugelassen. Damit wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Es soll nicht schon durch die festgesetzte Zulässigkeit ausgeschlossen sein, zu einem späteren Zeitpunkt nach der Realisierung des Vorhabens Umnutzungen vorzunehmen. Eine Durchmischung der Wohnnutzung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden. Aufgrund der Festsetzungen ist eine solche Entwicklung planungsrechtlich zulässig und bedarf gegebenenfalls, je nach ihrer konkreten Größe und Ausgestaltung, lediglich einer Änderung im Durchführungsvertrag, nicht jedoch einer Änderung des Bebauungsplans.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.2, VB 2

Für das Teilgebiet VB 2 ist das Spektrum der zulässigen Nutzungen gegenüber dem VB 1 erweitert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 besagt:

*Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB 2 dient der Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, sozialen und kulturellen Zwecken sowie dem Wohnen. Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB 2 wird gemäß § 12 BauGB festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:*

- a) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben;*
- b) Büros;*
- c) sonstige Gewerbebetriebe;*
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;*
- e) der Versorgung des Gebietes dienende Läden;*
- f) Gaststätten;*
- g) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;*
- h) Anlagen für kulturelle Zwecke;*
- i) Wohnungen.*

*Die Zulässigkeit nach lit. a bis h ist auf solche Nutzungen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Das VB 2 liegt in Sichtweite des Hanserings und der Leipziger Straße und ist deshalb prädestiniert, einen hohen Anteil gewerblicher Nutzungen, auch mit einem stärkeren Publikumsverkehr, aufzunehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht derzeit Mietflächen für unterschiedliche Arten gewerblicher Nutzungen und im obersten Geschoss Wohnungen vor. Diese haben hier also gegenüber den gewerblichen Nutzungen eine untergeordnete Bedeutung. Die Nutzflächen sollen flexibel gestaltbar und nutzbar sein, der Zulässigkeitskatalog berücksichtigt daher einen entsprechend breiten Katalog mit dem Wohnen verträglicher Nutzungen. Zum gebietsbezogenen Schutzanspruch der Wohnnutzung gegen Immissionen sind in Kapitel 7.6.1 dieser Begründung die notwendigen Angaben enthalten.

### **7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Festsetzung der Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) qualifiziert festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Kerngebiete. Es wird ein Baugebiet in der Innenstadt entwickelt, für das eine hohe, urbane Dichte städtebaulich gewollt ist. Große Anteile der Grundfläche (etwa 40%) werden nicht mit Gebäuden überbaut, sondern lediglich mit der Tiefgarage unterbaut. Hier sind intensive Begrünungen vorgesehen, mit denen die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Das gleiche gilt für die einfach intensiven Dachbegrünungen auf allen Gebäuden.

Aufgrund der langen Bebauungsvorgeschichte sind im gesamten Plangebiet als obere Bodenschicht Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,7 – 4,6 m vorhanden {16}. Dabei handelt es sich vor allem um Erdstoff-Bauschutt-Gemische und Bauschutt. Natürliche, ungestörte Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorzufinden. Die zulässige Versiegelung hat daher nur geringe Auswirkungen auf den Boden.

#### Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden zur städtebaulichen Steuerung der Baustruktur gemäß § 18 BauNVO als konkrete Begrenzung, die unabhängig von Geschosshöhen wirksam ist, in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenstaffelung folgt dem städtebaulichen Konzept. Die Höhen werden als Höchstmaße festgesetzt, die somit jeweils für den höchsten Punkt der Gebäude gelten. Die Höhen betragen in Relation zum Gelände ca. 16-20 m für die vier bis fünf vorgesehenen Vollgeschosse der Wohn- bzw. Gewerbenutzung sowie weitere 2,5 m für das abschließende Staffelgeschoss. Die Höhenstaffelung wird im Bebauungsplan entsprechend dem Vorhaben festgesetzt.

Zu dem umgebenden Bestand, der überwiegend Traufhöhen von ca.15 bis 16 m und Firsthöhen von ca. 18 bis 20 m aufweist, stehen die festgesetzten Gebäudehöhen in einem angemessenen Verhältnis.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3

Erforderliche Ausnahmen bezüglich der Höchstmaße sind in der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1 bestimmt:

*Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB darf das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden:*

- durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- durch untergeordnete haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Ähnliches.

*Im Baufeld 1 dürfen die vorgenannten Anlagen und Bauteile eine Höhe über Attika von 1,40 m nicht überschreiten und sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.*

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden aus Gründen des Klimaschutzes gegenüber anderen technischen Anlagen durch den Ausnahmetatbestand privilegiert. Die Zulassung der Ausnahmen soll insbesondere nachträgliche Änderungen von Solarenergieanlagen nach dem Stand der Technik erleichtern, deren Maßverhältnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sein können. Die Ausnahmen gelten ansonsten nur für solche untergeordneten Bauteile und Anlagen, die aufgrund ihrer geringen Größe und dem im Allgemeinen schlanken Profil sowie geringer Größe nicht von großem Einfluss auf das städtebaulich wirksame Erscheinungsbild der Gebäude sind.

Die abweichende Regelung im Baufeld 1 ist mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz des Stadtgottesackers begründet.

Bei begrünten Dächern ist die Vegetation nicht Bestandteil des Gebäudes im Sinne der Festsetzungen, da sie nicht aus Baustoffen hergestellt ist, sondern durch organisches Wachstum entsteht. Die Vegetation darf daher über die festgesetzten Höhen hinausragen.

#### **7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)**

Aufgrund der differenzierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Baukörper ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich. Sie erfolgt daher nicht. Die Gebäude sind im Plangebiet mit allseitigen Abstandsflächen vorgesehen, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

#### **7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, mit Baugrenzen festgesetzt.

Am Töpferplan wird aufgrund der Hangsituation zwischen den Baugrenzen, die für die Sockel- bzw. Untergeschosse vorgesehen sind und den Baugrenzen für die oberhalb des Straßenniveaus der Martinstraße aufgehenden Gebäudeteile differenziert. Um bei der Objektplanung und Bauausführung noch geringfügige Veränderungsmöglichkeiten der Baukörper zu geben, wurden zumeist Baugrenzen festgesetzt, die ca. 0,5 bis 1,0 m über die Baukörper des städtebaulichen Entwurfs hinausgehen.

Die differenzierende Festsetzung der Baugrenzen ist erforderlich, um eine städtebauliche Steuerung der Bebauung zu erzielen. Würden die Baugrenzen z. B. lediglich außen um die jeweiligen Baufelder gezogen, wäre eine Bebauung möglich, die den Zielen des Aufstellungsbeschlusses nicht entspricht.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Es ist mit Ausnahme der straßenseitigen Fassaden städtebaulich verträglich, wenn Vordächer, Treppen und ähnlich untergeordnete Bauteile sowie auch Balkone vor die Fassade und damit gegebenenfalls auch vor die Baugrenze treten. Diese Bauteile haben nicht die gleiche Massivität wie der eigentliche, aufgehende Baukörper. Die entsprechenden Überschreitungen der Baugrenzen werden daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zugelassen:

*Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen IIIIIIIII festgesetzten Abschnitte der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.*

Die Liniensignatur IIIIIIIII bezeichnet dabei seitliche und rückwärtige Abschnitte der Baugrenzen, bei denen die überschreitenden Bauteile in den Straßenraum auskragen können. Die Signatur wird gemäß ihrer Bedeutung für die vorkragenden Bauteile in der Planzeichnung außen liegend vor den Baugrenzen eingetragen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht generell als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihr Bau bis zu 4 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2:

*Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die mit dem Planzeichen IIIIIIIII festgesetzten Abschnitte der Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.*

Die Festsetzungen werden durch das Vorhaben mit seinem derzeitigen Planungsstand als Vorplanung nicht ausgenutzt. Es ist dennoch auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sinnvoll, einen Gestaltungsspielraum für die Entwurfsplanung zu eröffnen, denn erfahrungsgemäß ergeben sich aus der Detaillierung der Planung Änderungen und Ergänzungen, die innerhalb eines angemessenen Rahmens in den Festsetzungen im Vorhinein berücksichtigt werden sollten.

#### **7.2.5 Begründung weiterer Festsetzungen: Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB 1 wird Folgendes bestimmt:

#### Textliche Festsetzung Nr. 6

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB 1 mindestens ein Wohngebäude so zu errichten ist, dass es mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, oder mindestens ein Anteil an der Geschossfläche für Wohnen von 16 % dementsprechend zu errichten ist. Die Geschossfläche ist hierbei gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich oberirdischer Wohnungsgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, zu berechnen.*

Die Festsetzung wird getroffen, um die soziale Durchmischung in dem neuen Wohnquartier zu fördern und preisgedämpften Wohnraum zu schaffen. Da das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans generell Wohngebäude vorsieht, die ein Nicht-Vollgeschoss beinhalten, wird dies bei der Berechnung der Geschossfläche einbezogen. Die Festsetzung belässt die Wahlmöglichkeit, entweder ein vollständiges Wohngebäude oder den Anteil der Geschossfläche, der einem Wohngebäude entspricht, über mehrere Gebäude verteilt förderfähig zu planen.

Zweck der Festsetzung ist, dass die zu errichtenden Wohngebäude die gebäudebezogenen Voraussetzungen, d.h. den baulichen Standard (Größe, Ausstattung u.s.w.) für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Voraussetzung für die Anwendung der Festsetzung ist außerdem, dass das Bundesland, in dem die Festsetzung getroffen werden soll zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Inkrafttretens und der Umsetzung über ein Förderprogramm verfügt. Die Voraussetzung liegt zurzeit und voraussichtlich auch mittelfristig in Sachsen-Anhalt vor.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Gebäude für den förderfähigen Wohnungsbau bestimmt. Sollte anstelle dessen eine andere räumliche Verteilung im VB 1 im Sinne der Festsetzung zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen werden, so ist dies mit einer Änderung des Durchführungsvertrages möglich. Hierbei darf jedoch die festgesetzte Quote nicht unterschritten werden.

## **7.2.6 Begründung weiterer Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Gemeinschaftsspielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### a) Stellplätze

Zur Unterbringung der Stellplätze wird festgesetzt:

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.1

*Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.*

Dies ist damit begründet, dass eine beliebige Anordnung von Garagen bei der geplanten hohen Bebauungsdichte zu Fehlentwicklungen in mehrererlei Hinsicht führen würde. Ein wesentlicher Aspekt des Bebauungskonzepts liegt in dem angestrebten Charakter eines urban bebauten Quartiers mit einem dennoch hohen Freiflächenangebot. Die Errichtung oberirdischer Garagen außerhalb der Baugrenzen stünde diesem städtebaulichen Ziel entgegen und ist zudem in dem konkreten Vorhabenkonzept nicht vorgesehen. Es ist daher innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig, oberirdische Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen zu errichten.

### b) Nebenanlagen

Der rückwärtige, nicht durch die Hauptgebäude genutzte Grundstücksbereich soll von Gebäuden und Einbauten überwiegend freigehalten werden, eine gärtnerische Gestaltung ist Ziel des Bebauungsplanes. Um dies zu gewährleisten, wird Folgendes bestimmt:

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.2

*Gemäß § 14 BauNVO i. V. mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und außerhalb davon ausnahmsweise zugelassen werden können.*

## **7.2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA, § 9 Abs. 4 BauGB)**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften aufgenommen

### (II- Örtliche Bauvorschriften):

*Gemäß § 85 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:*

- a) *Für Neubauten sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.*
- b) *Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen, auch in Kombination mit Zäunen zulässig. Mauern sind nur als Stützmauern, die dem Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen oder ähnlichen Zwecken dienen sowie als Brüstungen, die den oberen Abschluss der Stützmauern ausbilden zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig.*
- c) *Müllsammelplätze sind in die Gebäude (zum Beispiel als Wandnische, im Keller, Tiefgarage, o.ä.) zu integrieren oder, bei Errichtung außerhalb der Gebäude, zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).*

Alle obenstehenden Festsetzungen dienen der Wahrung eines einheitlichen und geordneten Erscheinungsbildes im Plangebiet auch über die Fertigstellung des Vorhabens hinaus. Im Einzelnen sind sie wie folgt begründet:

### Dachgestaltung

Als Dachformen sind nur Flachdächer vorgesehen und festgesetzt, um ein einheitliches Bild für die Neubauten des Vorhabens zu erreichen. Dabei gelten Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° als Flachdächer. Die Wohnbebauung in der Umgebung ist durch geneigte Dächer geprägt. Das historische Gebäude der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“ hat hingegen vorwiegend Gebäudeteile mit Flachdächern, ebenso das Gebäude der ehemaligen Glaserei. Ebenfalls mit Flachdächern ist das nahegelegene Charlottencenter gestaltet.

Für die Neubauten des Vorhabens musste eine grundlegende baugestalterische Wahl zwischen einer Anpassung an die Wohngebäude der Umgebung mit geneigten Dächern oder einem bewusst eigenständigen Bild mit Flachdächern getroffen werden. Für die letztere Alternative sprach hier, dass das Flachdach im Zusammenhang mit der

eigenständigen, in der Umgebung so nicht vorhandenen Bauform der Stadtvillen einen besonderen städtebaulichen Akzent schaffen kann. Zudem eignen sich die Flachdächer besonders gut für die angestrebte Dachbegrünung im Neubau.

#### Einfriedungen

Die Art der Einfriedung ist für die Freiraumgestaltung des Wohnquartiers von großer Bedeutung. Um den einheitlichen grünen Charakter zu betonen und einen gestalterischen Zusammenhang herzustellen, sind als Einfriedungen ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Hecken in Kombination mit Zäunen zulässig. Klarstellend wird festgesetzt, dass Stützmauern, auch wenn sie zugleich die Grundstückseinfriedung ausbilden, durch diese Einschränkungen nicht betroffen sind. Stützmauern sind aufgrund der Topographie des Geländes für die Freianlagengestaltung erforderlich.

#### Müllsammelplätze

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Bebauung, die eine ungeordnete Unterbringung der Abfallbehälter mit sich bringt.

Mit der vorgesehenen Neugestaltung der Straßenräume Gottesackerstraße und Töpferplan sind die Voraussetzungen des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erfüllt, wonach die Gemeinden örtliche Bauvorschriften nur erlassen können, 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.

### **7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan {7} wird für die Anhalter Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.800 Fahrzeugen und für die Augustastraße von 1.850 Fahrzeugen prognostiziert. Der Zeithorizont ist das Jahr 2040. Die Verkehre, die durch die Bebauung im Plangebiet erzeugt werden, sind in der Prognose berücksichtigt. Alle übrigen Straßen im Plangebiet und daran angrenzend weisen geringere Verkehrsstärken auf. Dementsprechend wird das folgende Erschließungskonzept verfolgt.

#### **7.3.1 Äußere Erschließung**

Die großräumige Erreichbarkeit des Charlottenviertels im Kfz-Verkehr wird aus östlicher Richtung maßgeblich über die Magdeburger Straße gewährleistet. Diese Hauptverkehrsstraße dient der Anbindung an das übergeordnete Bundesstraßennetz und somit an das übrige Stadtgebiet sowie überregional. Die Magdeburger Straße wird über die Anhalter Straße und Parkstraße erreicht. Der Knotenpunkt Magdeburger Straße/Anhalter Straße ist signalgesichert. Das Charlottenviertel kann zwar auch aus nordwestlicher Richtung erreicht werden, allerdings sind diese Verkehrswege weniger leistungsfähig und die Gottesackerstraße als Einbahnstraße (in Richtung Charlottenviertel) angelegt. Nach Süden schließt sich im Bereich der Leipziger Straße eine Fußgängerzone an. Im September 2020 wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Außerdem liegen für die Magdeburger Straße Zählergebnisse aus dem Jahr 2014 vor, die weiterhin genutzt werden können. Die Gesamtaufahrtsbelastung beträgt nach den Erhebungen am Knotenpunkt Magdeburger Straße/Anhalter Straße insgesamt ca. 13.000 Kfz/24h und am Knotenpunkt Anhalter Straße/ Dorotheenstraße insgesamt ca. 6.200 Kfz/24h. Die ermittelten Tageswerte werden als DTVw5 angesehen, d.h. sie beschreiben die mittleren täglichen Verkehrsmengen von Montag bis Freitag. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei unter 2 %. Die Auswertung der Verkehrserhebung ergab für die Knotenpunkte Spitzenstundenzeiträume zwischen 7:00 und 8:00 Uhr am Morgen sowie 15:45 und 16:45 Uhr bzw. 16:15 und 17:15 Uhr am Nachmittag. An beiden Knotenpunkten war die Gesamtaufahrtsbelastung in der Nachmittagsspitzenstunde höher als in der Morgenspitzenstunde, sodass die Nachmittagsspitzenstunde als Bemessungsverkehrsstärke für die Knotenpunktdimensionierung herangezogen wird. Der Spitzenstundenanteil am Gesamtverkehr lag an den Knotenpunkten am Nachmittag zwischen 8,6 %

und 9,8 %. Das sind gängige Spitzenstundenanteile, wie sie im Regelfall üblich sind und auch in anderen städtischen Zählungen ermittelt werden können.

Die Verkehrsmengen unmittelbar um das Plangebiet sind sehr gering. Die Tageswerte liegen am Querschnitt Parkstraße bei 580 Fahrzeugen und auf der Charlottenstraße zwischen 540 und 620 Fahrzeugen. Aufgrund der geringen Belastung in der Spitzenstunde sind keine Auswirkungen auf den Verkehrsablauf erkennbar. Es handelt sich dabei weitgehend um Quell- und Zielverkehre des Umfeldes, die sich entlang dieser Straßen als Parksuchverkehre darstellen.

Aus der geplanten Flächenentwicklung, die eine mehrheitliche Wohnnutzung vorsieht, erwächst eine Erhöhung bestehender Verkehrsströme von ca. 700 zusätzlichen Kfz.-Fahrten im Tagesverkehr. An den umliegenden Knotenpunkten sind bei dieser Größenordnung keine Defizite zu erwarten. Hierzu trägt auch bei, dass in der Stadt Halle (Saale) insgesamt von sinkenden Verkehrsmengen bis 2040 ausgegangen wird.

### **7.3.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Charlottenstraße, die Gottesackerstraße, den Töpferplan und einen Teilabschnitt der Martinstraße verkehrlich erschlossen. Die Straßen weisen jeweils ein Trennprofil mit überwiegend beidseitigen sowie in der Gottesackerstraße einem einseitigen Gehweg auf. Die Charlottenstraße sowie die Martinstraße und der Töpferplan sind im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Die Gottesackerstraße ist als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen.

Enge Straßenquerschnitte finden sich im Bestand in der Gottesackerstraße und am Töpferplan. Daher ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für diese Straßenzüge eine Ausbauplanung erstellt worden. Hier erfolgt der Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich. Der Ausbau erfolgt niveaugleich, zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange wird dabei aber gestalterisch eine Dreigliedrigkeit in Anlehnung an das gründerzeitliche Profil, mit einer durch Borde optisch erkennbar von den Randbereichen abgesetzten Fahrgasse hergestellt. Bemessungsfahrzeug ist hierbei das dreiachsige Müllfahrzeug. Für die Gottesackerstraße wird die bisherige Einbahnstraßenregelung beibehalten. Neu eingeführt wird die Einbahnstraßenregelung für den Töpferplan. Hierdurch besteht künftig eine verkehrssichere Wendemöglichkeit für die aus Richtung Martinstraße kommenden Fahrzeuge mit der Umfahrt um den Töpferplan.

### **7.3.3 Geh- und Radwege**

An der Charlottenstraße sind ausreichend breite Gehwege vorhanden. Im Norden des Plangebietes werden gegenüber dem Stadtgottesacker Stellplätze in Längsaufstellung errichtet, hier wird der Gehweg hinter die Stellplätze verlegt.

Mit der Umgestaltung der Gottesackerstraße und des Töpferplans sowie eines Teilstücks der Martinstraße als verkehrsberuhigter Bereich gilt verkehrsrechtlich künftig eine Gleichberechtigung aller am Verkehr Teilnehmenden im Straßenraum. Damit wird die Nutzungsqualität für den Fußverkehr in den genannten Straßenzügen verbessert.

Am Töpferplan erfolgt über eine Treppenanlage im Westen der Übergang in die Wilhelm-Külz-Straße und zum Platz Am Leipziger Turm. Dies wird für den Fußgängerverkehr beibehalten. Es ist vorgesehen, die Anbindung für den Radverkehr mittels einer verbreiterten, befahrbaren Rampe zu verbessern. Dafür soll die bereits am oberen Ende der Treppe vorhandene Rampe mit einer Breite von derzeit ca. 1,10 m auf insgesamt 3,75 m verbreitert werden. Dafür entfällt ein Teil der Treppenanlage in Richtung Wilhelm-Külz-Straße und wird durch eine Stützmauer ersetzt.

Zwischen dem Töpferplan und der Charlottenstraße wird mit einer privaten Wegeführung und einer Treppenanlage eine fußläufige Verbindung geschaffen. Die Vorhabenträgerin wird diese mit einer zeitlichen Beschränkung auf den Tagzeitraum auch für die Öffentlichkeit nutzbar machen. Eine Absperrung ist derzeit nicht vorgesehen. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen, zu einem späteren Zeitpunkt eine Absperrung mittels Toranlagen herzustellen, falls es zu Störungen der Wohnruhe im Nachtzeitraum kommt.

Der Radverkehr wird im Plangebiet und seiner näheren Umgebung weiterhin im Mischverkehr auf der Straße geführt. Mit dem Ausbau in den bereits zuvor genannten Bereichen geht auch eine Verbesserung der Nutzungsqualität für den Radverkehr einher.

Ebenso verbessert sich die Nutzbarkeit für den Fußverkehr erheblich, denn es entsteht ein verkehrsberuhigter Bereich. In der Gottesackerstraße wird zudem der Querschnitt verbreitert und es wird innerhalb des angedeuteten Trennprofils ein mindestens 3,20 m breiter Gehwegbereich auf der Ostseite der Straße geschaffen, der im heutigen Zustand nicht existiert. Dieser Gehweg erschließt künftig die Hauseingänge.

#### **7.3.4 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatznachweis erfolgt für die jeweiligen Bauanträge gemäß der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzsatzung. Es werden insgesamt ca. 140 Stellplätze in einer Tiefgarage und oberirdisch zwischen den Gebäuden erforderlich sein, wovon ca. 134 in der Tiefgarage verortet werden.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind aus Gründen der Höhenlage an der Gottesackerstraße vorgesehen und werden dort entsprechend festgesetzt.

Am Töpferplan sind derzeit fünf öffentlich gewidmete Stellplätze vorhanden. Sie werden in den Norden des Plangebietes an die Charlottenstraße/ Ecke Gottesackerstraße verlagert und dort neu errichtet. Am Töpferplan sollen im Rahmen der Umgestaltung großzügigere Bewegungsflächen für Fußgänger entstehen, hier wären die Stellplätze hinderlich. Mit der Neuordnung der öffentlichen Stellplätze soll auch Parksuchverkehr aus der Martinstraße, der heute in den Bereich Töpferplan einfährt, vermieden werden.

Für einen Zwischenzeitraum bis zum Baubeginn des Vorhabens am Töpferplan bleiben die fünf öffentlichen Stellplätze dort bestehen und die neu hergestellten Stellplätze im Norden des VB 1 werden noch nicht für die öffentliche Nutzung benötigt. Im Durchführungsvertrag wird daher festgelegt, dass eine private Nutzung der neu hergestellten Stellplätze vorübergehend, bis zur baulichen Inanspruchnahme der vorhandenen öffentlichen Stellplätze am Töpferplan zulässig ist. Die neuen Stellplätze sind ungeachtet dessen nach den bautechnischen Vorgaben der Stadt Halle (Saale) für öffentliche Verkehrsanlagen zu erstellen.

An der Gottesackerstraße werden neun öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung hergestellt.

Im Plangebiet werden ausreichend Fahrradstellplätze geschaffen, auch mit Lademöglichkeit für E-Räder sowie in Form größerer Stellplätze für Lastenräder.

#### **7.3.5 ÖPNV**

Die Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gewährleistet (s. Kapitel 5.3) und wird durch die Planung nicht verändert.

#### **7.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

### **7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)**

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten planbedingte Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB als bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Festsetzungen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB werden daher nicht getroffen.

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) sind für die 44 Bäume, die zur Realisierung des Vorhabens entfernt werden müssen, 83 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Insgesamt 12 Ersatzpflanzungen erfolgen im Plangebiet. Die restlichen 71 Ersatzpflanzungen sollen außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden. Anpflanzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes, insbesondere in der Charlottenstraße und in der Anhalter Straße wurden geprüft. Diese sind jedoch aktuell wegen der Belegung des unterirdischen Bauraums mit Leitungen nicht umsetzbar.

Bei den Neuanpflanzungen wird zum Schutz vor Allergien auf die Arten Birke, Haselnuss, Erle und Traubeneiche verzichtet. Bei der Pflanzung von Ahorn sind Sorten zu

verwenden, die gegen Pilzerkrankungen resistent sind. Die Artenauswahl erfolgt in der Freianlagenplanung und wird mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abgestimmt.

#### Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen im Plangebiet werden zum Ersatz von entfallenden Bäumen nach der Baumschutzsatzung, als Bestandteil einer hochwertigen Freiraumgestaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.1:

##### Anpflanzen von Bäumen

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB wird festgesetzt:*

- a) Im Plangebiet sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten sowie darüber hinaus ohne Standortfestsetzung weitere mindestens 6 standortheimische Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen.*
- b) Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je anzupflanzendem Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Eine hinreichende Wasserversorgung des Wurzelraums ist sicherzustellen. Von festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische Schwierigkeiten im Baugrund, Leitungsbestand und Ähnliches dies erfordern.*

Die Festsetzungen dienen dem Ersatz für entfallende Bäume sowie der Durchgrünung des Plangebietes.

Eine hinreichende Wasserversorgung von Stadtbäumen wird mit zunehmenden Trockenperioden immer wichtiger. Deshalb wird diese Anforderung in die festgesetzten Qualitätsanforderungen aufgenommen. Möglichkeiten der Umsetzung sind insbesondere eine Gestaltung der Oberflächen unterhalb der Kronentraufe mit versickerungsfähiger Oberfläche und einem reduzierten Abflussbeiwert (< 0,5) sowie Baumrigolen, gegebenenfalls in Kombination mit einem Frischwasserzulauf in Trockenperioden.

Das Konzept sieht vor, an den Baumstandorten auf der Tiefgarage Pflanzbeete mit entsprechend erhöhtem Substrataufbau gemäß den pflanztechnischen Anforderungen zu erstellen. Das lässt sich mit der vorhandenen Topographie gestalterisch gut lösen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.2:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB wird festgesetzt:*

*Nicht begehbare Dachflächen der Neubauten sind, mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Begrünung muss eine Qualität aufweisen, die für den Aufwuchs einer geschlossenen Vegetationsdecke (Kraut- oder Grasschicht) geeignet ist. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschichten mindestens 15 cm betragen. Einzelne Abweichungen, insbesondere aus bautechnischen Gründen können zugelassen werden.*

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.3:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB wird festgesetzt:*

*Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschichten mindestens 40 cm betragen. Einzelne Abweichungen, insbesondere aus bautechnischen Gründen können zugelassen werden. Der Abflussbeiwert ist mit kleiner oder gleich 0,6 festgesetzt.*

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.4:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB wird festgesetzt:*

*Wand- und Fassadenabschnitte der Gebäude sind an den zeichnerisch für die Fassadenbegrünung festgesetzten Abschnitten der Baugrenzen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss anteilig zu begrünen. Die begrünte Fläche muss insgesamt mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen sowie je Gebäude mindestens 50 m<sup>2</sup>.*

Um eine hohe Wohnqualität und Freiraumqualität zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sowie die Dächer und geeignete Bereiche der Fassaden zu begrünen sind. Diese Festsetzungen dienen auch der Kompensation von Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen, der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Ein standortprägender Ahorn am südlichen Rand des Plangebietes sowie die Kastanie im VB 1 sollen erhalten bleiben und werden dementsprechend zur Erhaltung festgesetzt. Die Möglichkeit, von den vorhandenen Baumstandorten bei Ersatzpflanzungen abzuweichen zu können, ist insbesondere wegen des gestörten Baugrunds erforderlich und wird entsprechend festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.5:

*Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) festgesetzten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit mit je einem standortheimischen Laubbaum mitteleuropäischer Herkunft (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen. Eine hinreichende Wasserversorgung des Wurzelraums ist sicherzustellen. Der Abstand der Ersatzpflanzung zum festgesetzten Altstandort darf bis zu 5 m betragen. Ein größerer Abstand kann als Ausnahme gem. § 31 Abs.1 BauGB zugelassen werden, wenn technische Schwierigkeiten im Baugrund, Leitungsbestand und Ähnliches dies erfordern.*

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

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Kapazität der umgebenden Netze für die Anbindung des Plangebietes ausreicht. Die verfügbaren Kapazitäten und gegebenenfalls erforderliche Anpassungen werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

#### **7.5.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz. Im Plangebiet stehen sieben Unterflurhydranten zur Verfügung. Diese können mindestens 48 m<sup>3</sup> /h Löschwasser bereitstellen. Bei zeitgleicher Entnahme aus zwei dieser o.g. Hydranten ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt.

#### **7.5.2 Entwässerung**

Das von den Versiegelungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und wird geordnet in die Kanalisation eingeleitet. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers muss im Plangebiet erfolgen. Eine mögliche Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen eines Gutachtens {1} geprüft worden, welches zu folgender Einschätzung kam:

Die Einleitung des Niederschlagswassers kann über den Kanal an der Augusta- und Charlottenstraße mit 10 l/(s\*ha) und über den Kanal an der Gottesackerstraße mit 15 l/(s\*ha) erfolgen. Da die somit mögliche Einleitmenge von 25 l/(s\*ha) nicht ausreicht, um das anfallende Niederschlagswasser direkt einzuleiten, muss ein Rückhalteraum von ca. 409 m<sup>3</sup> im Planungsgebiet, bezogen auf eine zu entwässernde Fläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup>, sichergestellt werden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist durch die geplante Bebauung mit großflächig angelegten Tiefgaragen nur in Teilbereichen unterirdisch zu realisieren. Sollten hierzu noch Retentionsvolumen fehlen, wird dieses Defizit über die Ausführungen der Tiefgaragen mit Retentionsdächern kompensiert. Das anfallende Schmutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

### **7.5.3 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt aus den vorhandenen Leitungsnetzen. Im Rahmen der Objektplanung wird eine effiziente und möglichst CO<sub>2</sub> vermeidende Versorgungskonzeption entwickelt. Eine Versorgung mit Fernwärme ist technisch möglich.

### **7.5.4 Telekommunikation**

Die Anschlüsse an die Telekommunikationsnetze erfolgen von den im Plangebiet gelegenen Straßen aus.

### **7.5.5 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der gewerblichen Abfälle erfolgt im räumlichen Zusammenhang mit dem Anlieferungsbereich über den Töpferplan.

Die Abfälle aus der Wohnnutzung werden hausweise über Sammelbehälter entsorgt.

## **7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)**

### **7.6.1 Lärm**

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der bestehenden Schallimmissionen im Plangebiet (Vorbelastung) werden aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur des Vorhabens, das im VB 1 Wohnen sowie im VB 2 eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe beinhaltet, die Orientierungswerte zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Dabei wird hinsichtlich der Zumutbarkeit von Verkehrslärm für das VB 1 von einer Vergleichbarkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen. Die Orientierungswerte betragen hier für den Verkehrslärm 55 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr). Sie betragen für den Verkehrslärm 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr). Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets werden für eine perspektivisch mögliche Nutzungsmischung im VB 1 beim Gewerbelärm geringere Schranken gesetzt, als es bei der Festsetzung eines WA der Fall wäre. Hier können die Orientierungswerte für Gewerbelärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts bei Zulassung gewerblicher Nutzungen im Einzelfall überschritten werden. Dabei liegt die Grenze bei Erreichen der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Für das VB 2 wird insgesamt bei allen Lärmquellen von einer Vergleichbarkeit mit einem Mischgebiet (MI) ausgegangen. Die Orientierungswerte betragen für Verkehrslärm sowie Gewerbelärm 60 dB(A) im Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr. Der Orientierungswert für Verkehrslärm beträgt 50 dB(A) im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr. Der entsprechende Orientierungswert für Gewerbelärm beträgt 45 dB(A).

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden an den Rändern des VB 1 um bis zu 10 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 12 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Im VB 2 am Töpferplan sind Überschreitungen um bis zu 7 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 10 dB(A) im Nachtzeitraum gegeben. Die Überschreitungen entstehen im Wesentlichen durch die vorhandene Verkehrsbelastung auf dem Hansering, der Anhalter Straße und der Charlottenstraße sowie wegen der zu berücksichtigenden Zuschläge zu den Emissionswerten aufgrund der Fahrbahndecken aus Pflaster.

Relevante Belastungen durch Gewerbelärm bestehen im Plangebiet nicht.

Die Orientierungswerte zur DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Gerade in innerstädtischen, durch Lärmeinträge vorbelasteten Lagen kann anderen Planungsgrundsätzen und Belangen gegenüber einer Einhaltung der Orientierungswerte der Vorrang zukommen. So verhält es sich hier hinsichtlich

- des Gebots der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB),

Dem Gebot der Innenentwicklung und den vorgenannten Belangen kommt an diesem innerstädtischen, für eine urban geprägte Wohn- und Mischbebauung geradezu vorbildhaft geeigneten Standort eine vorrangige Bedeutung für die Planung zu.

In der Folge ist es erforderlich, geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse festzusetzen. Dies geschieht wie folgt:

Zur Gewährleistung günstiger Schall-Innenraumpegel sind die Außenbauteile der Gebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen, insbesondere in Büros und Wohnungen, schalltechnisch nach der DIN 4109, Ausgabe 2018 zu bemessen.

Die nachfolgend begründeten Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfolgen gebäude- bzw. baufeldbezogen, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das zulässige Vorhaben weitgehend feststeht und für eine abstraktere Festsetzung auf der Grundlage der freien Schallausbreitung kein Erfordernis gegeben ist.

Nach dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan {6} wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 der maßgebliche Außenlärmpegel mit mindestens 64 dB(A) angegeben. Soweit höhere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, werden diese tabellarisch den einzelnen Baufeldern zugeordnet. Dabei wird in der Tabelle 1 der Festsetzung jeweils der maximal anzusetzende maßgebliche Außenlärmpegel genannt. Soweit für Fassadenabschnitte geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden können, lässt es die Festsetzung zu, diese für die Bemessung des Schalldämmmaßes entsprechend zugrunde zu legen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.1:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind.*

*Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt. Die Angaben zu den Innenraumpegeln nach DIN 4109 sind in Tabelle 2 aufgeführt.*

Tab. 1: Maßgebliche Außenlärmpegel

Teilgebiet	Baufeld	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), max.
VB 1	BF 1	70
VB 1	BF 2	65
VB 1	BF 3	69
VB 1	BF 4	64
VB 1	BF 5	69
VB 1	BF 6	65
VB 2	gesamt	73

Tab. 2: Innenraumpegel  $K_{Raumart}$  gem. DIN 4109 (2018)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Mit der Festsetzung werden Innenraumpegel von 30 dB(A) in Wohnräumen und 35 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen vorgegeben.

Es sind somit innerhalb der schützenswerten Räume bei geschlossenen Fenstern und Außentüren keine grundsätzlich unverträglichen Schallimmissionen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu erwarten. Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse werden diesbezüglich gewährleistet.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.2

Nach dem allgemein anerkannten Stand der Forschung ist ein ungestörter Schlaf oberhalb eines durch Außenlärm hervorgerufenen Innenraumpegels von 30 - 35 dB(A) nicht mehr hinreichend zu gewährleisten. Zudem muss in Schlafräumen auch ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gegeben sein, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen. Die beiden vorgenannten Anforderungen können bis zu einem Beurteilungspegel nachts (22-6 Uhr) von 50 dB(A) dadurch erfüllt werden, dass ein Fenster im Schlafraum (zu den Schlafräumen gehören auch die Kinderzimmer) in Kippstellung geöffnet wird. Das in Kippstellung geöffnete Fenster bewirkt eine Schallpegelminderung von zumindest 15 dB(A), sodass der Innenraumpegel nicht über 35 dB(A) beträgt. Wird jedoch ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, müssen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten. Dies wird im Bebauungsplan, in dessen überbaubaren Grundstücksflächen teilweise Beurteilungspegel von über 50 dB(A) nachts zu erwarten sind, entsprechend festgesetzt.

In der Praxis sind je nach Geschossebene und wirksamer Schallabschirmung durch die Baustruktur gegebenenfalls günstigere Beurteilungspegel zu erwarten. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der niedrigere Beurteilungspegel berücksichtigt werden und somit auf zusätzliche Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Aus den oben genannten Gründen werden mit der Textlichen Festsetzung Nr. 7.2 folgende Anforderungen an den Schallschutz für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer, Gästezimmer und Ähnliches) bestimmt:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt: Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster und Außentüren gemäß der entsprechenden Kennzeichnung im Bebauungsplan zu Abschnitten der Baugrenzen mit einem Beurteilungspegel für Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) von 50 dB(A) oder mehr orientiert sind, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Diese Festsetzung gilt auch für andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen.*

*Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 50 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) nachgewiesen werden.*

Die Festsetzung der Abschnitte der Baugrenzen, an denen die Festsetzung gilt, erfolgt aufgrund der baukörperbezogenen Isophonendarstellung in Anlage A.2.5 des Schallgutachtens.

#### Textliche Festsetzung Nr.7.3

Für Wohnungen innerhalb des Vorhabens sollen neben den günstigen Innenraumpegeln bei geschlossenen Fenstern und Außentüren auch angemessene Bedingungen unter Berücksichtigung einer natürlichen Belüftung im Tagzeitraum gewährleistet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass bis zu dem Orientierungswert für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, dem Grunde nach vom Vorhandensein gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden kann. Ferner wird, wie oben bereits zu Festsetzung Nr. 7.2 ausgeführt, für ein in Kippstellung geöffnetes Fenster eine Schallpegelminderung von 15 dB(A) in Ansatz gebracht, woraus ein Innenraumpegel von 45 dB(A) bei einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) resultiert. Es wird daher das Folgende festgesetzt:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt: Wohnungen, deren Fenster und Außentüren gemäß der entsprechenden Kennzeichnung im Bebauungsplan zu Abschnitten der Baugrenzen mit einem Beurteilungspegel für Verkehrslärm im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) von 60 dB(A) oder mehr orientiert sind, müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, für den ein Innenraumpegel von max. 45 dB(A) am Tag bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern nachgewiesen ist.*

*Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 60 dB(A) für den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) nachgewiesen werden.*

Die Festsetzung der Abschnitte der Baugrenzen, an denen die Festsetzung gilt, erfolgt aufgrund der baukörperbezogenen Isophonendarstellung in Anlage A.2.4 des Schallgutachtens.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.4

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens sind im Baufeld BF 1 tagsüber Beurteilungspegel von 65 dB(A) zu erwarten (Tabelle 7-1 des Gutachtens). Es handelt sich um die maximalen Pegel in der jeweils am stärksten betroffenen Geschossebene je Baufeld. Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder darüber im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies ist unabhängig vom Gebietscharakter zum Schutz der Wohngesundheit zu gewährleisten, da Wohnungen in Bereichen allgemein zugelassen werden, die entsprechend hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm aufweisen. Die Grenzziehung bei einem Dauerschallpegel von 65 dB(A) wird dem Erfordernis gerecht, rechtliche Folgen schon an Lärmbeeinträchtigungen zu knüpfen, die noch nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreichen und unzumutbare Störungen auf dem Felde der Kommunikation und der Erholung nicht erwarten lassen (BVerwG, Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075.04). Durch die Schutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Dies kann durch erhöhte Brüstungen, ggf. bewegliche Elemente o. ä. im Allgemeinen gewährleistet werden. Die entsprechende Regelung im Bebauungsplan erfolgt mit folgender Festsetzung:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.*

#### **7.6.2 Luft**

Luftschadstoffimmissionen, die sich auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet mehr als nur unwesentlich auswirken können, insbesondere auch Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaub, liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen zugelassen, die schädliche Umweltauswirkungen auf das Umweltgut Luft haben können.

#### **7.6.3 Licht**

Schädliche Lichtimmissionen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Aufgrund des Gebietscharakters und insbesondere wegen der vorwiegend geplanten Wohnnutzung ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet künftig störende Lichtemissionen entstehen werden.

#### **7.6.4 Gefahrenstoffe**

Betriebe und Anlagen, in denen regelmäßig mit Gefahrstoffen umgegangen wird, sind im Plangebiet und seiner Umgebung weder vorhanden, noch geplant. Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Kampfmitteldetektion ist vor Aufnahme von Bauarbeiten erforderlich.

## 7.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Archäologisches Flächendenkmal

Der gesamte Planungsbereich ist Teil des archäologischen Flächendenkmals der Innenstadt Halle, sodass bei Erdingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmäler einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

## 8 Flächenbilanz

### 8.1 Bauflächen

Im Plangebiet werden im vorhabenbezogenen Baugebiet 1 (VB 1) 7.831 m<sup>2</sup> und im vorhabenbezogenen Baugebiet 2 (VB 2) 624 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Baugebiete umfassen damit 83 % des Plangebietes von 10.220 m<sup>2</sup>.

Festsetzung (Baugebiet)	Bruttofläche in m <sup>2</sup>
VB 1	7.831
VB 2	624
<b>Summe</b>	<b>8.455</b>

### 8.2 Verkehrsflächen

Es werden 577 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche sowie 1.188 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen insgesamt 17% des Plangebietes.

Festsetzung	Bruttofläche in m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (allgemein)	577
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich	1.188
<b>Summe</b>	<b>1.765</b>

## 9 Planverwirklichung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft Planungsrecht für private Bauvorhaben, deren Umsetzung nicht zu den Obliegenheiten der Stadt gehört. Die Am Stadtpark GmbH ist Vorhabenträgerin. Sie verpflichtet sich gegenüber der Stadt Halle (Saale) gemäß § 12 BauGB zur Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes oder ab erstmaliger Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB im Geltungsbereich des VEP.

### Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Er beinhaltet u.a. Regelungen zu folgenden Themen:

- Zeitliche Realisierung des Vorhabens
- Kostentragung

- Umbau bzw. Herstellung der im V & E Plan dargestellten Erschließungsanlagen (Gottesackerstraße, Töpferplan/Martinstraße)
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen während der Bauzeit
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung
- Ausschreibung und Bauleitung
- Baudurchführung, Haftung und Verkehrssicherung
- Gewährleistung und Abnahme
- Sicherheitsleistungen

## **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, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)**

Den Belangen der Bevölkerung wird durch ein vergrößertes Angebot an Wohnungen in innerstädtischer Lage entsprochen.

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

#### **-Baudenkmalpflege-**

Die Planung dient der Behebung eines städtebaulichen Missstandes, der durch den jahrzehntelangen Leerstand und das Brachliegen großer Flächen im Plangebiet entstanden ist.

Das Plangebiet wird durch zahlreiche Baudenkmale sowie zwei Denkmalbereiche umgeben. Unmittelbar angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“. Die Häuser Parkstraße 1 - 4 sowie 18 - 24 sind ebenfalls denkmalgeschützt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Stadtgottesacker als Baudenkmal von nationaler Bedeutung, südwestlich der Leipziger Turm innerhalb des Denkmalbereiches der Leipziger Straße. Als Denkmalbereich ist die Wilhelm-Külz-Straße erfasst. Von besonderer Bedeutung für die planerische Abwägung sind die Auswirkungen der Planung auf den Leipziger Turm sowie den Stadtgottesacker:

#### Leipziger Turm

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hatte vor der Planungswerkstatt des städtebaulichen Wettbewerbs auf die besondere Bedeutung des Baudenkmal Leipziger Turm als städtebauliche Dominante hingewiesen. Hier gelte es, die Raumwirksamkeit des Kulturdenkmals und seinen Wirkungsraum zu erhalten. Die Dominanz des historisch hohen Turmes sei wesentlich für den Stadtraum bzw. für das Stadtbild.

Eine Bebauung der Freifläche auf dem Töpferplan wurde durch das Landesamt befürwortet, dabei wurde angeregt, dass die geplanten Höhen nicht über den angrenzenden, gründerzeitlichen Bestand hinausgehen sollten.

Das vorliegende Konzept berücksichtigt diese Bedingungen, denn mit dem städtebaulichen Lückenschluss am Töpferplan schafft man eine durchgängige rückwärtige Flucht, vor die der Leipziger Turm als Solitär gestellt ist. Die Wirkung des Leipziger Turmes als Denkmal im Stadtraum wird dadurch gestärkt.

#### Stadtgottesacker

Der prämierte Wettbewerbsentwurf sah einen Abstand der Bebauung zur Umfriedungsmauer des Stadtgottesackers von 10,20 m vor. Die Bebauung blieb damit um ca. 2 m hinter der vorhandenen Gehweghinterkante der Charlottenstraße zurück, die der früher vorhandenen, geschlossenen gründerzeitlichen Bauflucht entspricht. Es war eine maximale Höhe der gegenüber des Stadtgottesackers gelegenen Bebauung von 127 m ü. NHN, entsprechend ca. 20,30 m über der Straßenoberkante vorgesehen.

Mit dem Verzicht auf eine durchgehende Bauflucht, wie sie die angrenzende Bebauung an der Charlottenstraße aufweist und wie sie auch in der früher im Plangebiet vorhan-

denen Bebauung vorhanden war, nahm der Siegerentwurf bereits Rücksicht auf das benachbarte Denkmal und unterschied sich hierin von allen anderen eingereichten Vorschlägen. Diese sahen geschlossene Blockränder bzw. eine Zeilenstruktur vor.

Die Festsetzungen in der Fassung für den Satzungsbeschluss beruhen auf Überarbeitungen des Wettbewerbsentwurfs, mit denen die Höhe des gegenüber des Stadtgottesackers liegenden Baufelds 1 um ca. 6 m auf eine Viergeschossigkeit reduziert wurde, um den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Das Staffelgeschoss der Geschossebene 5 wurde hier erst mit einem Abstand von 20 m zum Stadtgottesacker vorgesehen.

Die an den Stadtgottesacker heranrückende, viergeschossig bebaubare Fläche bleibt damit auch unterhalb der Höhenentwicklung des angrenzenden, näher an den Stadtgottesacker heranrückenden sechsgeschossigen Bebauung auf der Ostseite der Charlottenstraße.

Die geplante Bebauung stellt im Vergleich mit der vorhandenen, ungestalteten Brachfläche bzw. dem vorhandenen Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Gottesacker eine städtebaulich geordnete Situation her. Durch die Bebauung der Brachflächen wird der Stadtgottesacker wieder in ein städtebauliches Gefüge eingebunden, das die historisch lange Zeit vorhanden gewesene Situation wieder aufnimmt und neu interpretiert. Die Gebäude, die sich bis in die 1990er Jahre auf dem Gelände befanden, standen seinerzeit selbst unter Denkmalschutz.

Als neues städtebauliches Element bildet sich ein Platz gegenüber der Umfassungsmauer des Stadtgottesackers aus, der die Sichtbarkeit der Mauer aus den Straßenräumen der Gottesackerstraße und der Charlottenstraße angemessen ermöglicht. Blickbeziehungen werden freigehalten und gegenüber der früheren Bebauung verbessert. Die historische, geschlossene Bauflucht wird dazu geöffnet.

#### **-Archäologie/ Bodendenkmalpflege-**

Der gesamte Planungsbereich ist Teil des archäologischen Flächendenkmals der Innenstadt Halle (Saale), das die mittelalterliche Stadt mitsamt ihren Vorstädten umfasst. Die exakte Ausdehnung der im Planungsbereich befindlichen Galgtorvorstadt ist nicht genau bekannt. Ihre Anfänge reichen in das 13. Jahrhundert zurück. Gottesackerstraße und Töpferplan wurden bereits im Mittelalter angelegt. Der älteste Stadtplan von Halle (1637) gibt den Töpferplan - Wohn- und Arbeitsort der Töpfer - sowie die Gottesackerstraße mit durchgehender Bebauung wieder. Im Bereich der südöstlichen Seite der heutigen Gottesackerstraße ist außerdem mit Bestattungsresten des von 1692 bis 1869 genutzten jüdischen Friedhofs zu rechnen. Die Charlottenstraße war auch noch Mitte des 18. Jahrhunderts nicht bebaut. Wie archäologische Fundstellen auf topografisch vergleichbaren Geländesituationen belegen, kann jedoch eine prähistorische Besiedlung nicht ausgeschlossen werden. Ferner gibt es Hinweise darauf, dass auch weit außerhalb der heutigen Umgrenzung des Stadtgottesackers Bestattungen liegen. Bei Erdeingriffen muss daher im gesamten Planungsbereich mit archäologischen Kulturdenkmalen gerechnet werden. Gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) bedürfen daher sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens beinhaltet dieses das denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren.

### **10.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB)**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf den Klimaschutz durch eine Erhöhung der gebietsbezogenen Emissionen des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>). Es wird ein Quartier geplant, das in der Nutzung weitestgehend ohne den Ausstoß von CO<sub>2</sub> betrieben werden kann. Dies wird durch die vorgesehene teilweise Nutzung erneuerbarer Energien zur Heizung und Kühlung sowie die Stromerzeugung mit Photovoltaik erreicht. Im Rahmen der Objektplanung wird eine effiziente und möglichst CO<sub>2</sub> vermeidende Versorgungskonzeption entwickelt.

Bezüglich der Vermeidung von Überhitzungseffekten wird auf Punkt Nr. 2.1.4 im Teil B dieser Begründung (Umweltbelange) verwiesen. Dort wird ausgeführt, weshalb die Umsetzung der Planung nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet hat.

#### **10.4 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Auf die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 wird im nachfolgenden Teil B dieser Begründung ausführlicher eingegangen. Zusammenfassend kann bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der oben genannten Umweltbelange Folgendes festgehalten werden:

##### Tiere und Pflanzen

Es wurde eine Besiedelung des Plangebiets mit siedlungstypischen Arten der Avifauna festgestellt. Nachweise von Fledermäusen, Zauneidechsen oder weiteren artenschutzfachlich relevanten Arten erfolgten nicht. Auch das Habitatpotential ist deutlich eingeschränkt. Vorhandene Baumhöhlen weisen jedoch Habitatpotential für Fledermäuse auf. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) kann unter Einhaltung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Brutvögel ist grundsätzlich die gesetzliche Beschränkung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum 01.10.bis einschließlich 28./29.02 folglich ausreichend. Diese soll zum Schutz von Gebäudebrütern zudem auch für die Abrissarbeiten eingehalten werden. Alternativ ist eine artenschutzfachliche Begleitung der Arbeiten erforderlich.

Dem Vorsorgeprinzip folgend wird das Anbringen von zwei künstlichen Nisthilfen vorgesehen. Die Kästen sind optimalerweise in Südostausrichtung an einem eng benachbarten Gebäude, Gehölzen oder alternativ an die Fassade der neuen Gebäude anzubringen/zu integrieren. Der Ersatz ist spätestens eine Brutperiode nach Beginn der Arbeiten zu leisten.

Ferner wird das Anbringen von zwei Fledermausquartierkästen vorgesehen. Die Kästen sind optimalerweise in verschiedenen Ausrichtungen an einem eng benachbarten Gebäude, Gehölz oder alternativ an die Fassade der neuen Gebäude anzubringen/zu integrieren. Der Ersatz ist spätestens im Frühjahr nach Beginn der Arbeiten zu leisten.

Der Baumbestand im Plangebiet mit insgesamt 46 Einzelbäumen ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützt. Ein Erhalt ist jedoch weitestgehend, bis auf einen standortprägenden Ahorn am südlichen Rand des Plangebietes sowie eine Kastanie im VB 1 im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht sinnvoll. Der Baumbestand wurzelt nicht in natürlich gewachsenem Boden. Deshalb weist er nach dem Baumgutachten {5} überwiegend auch einen schlechten Erhaltungszustand auf, ist wenig zukunftsfähig und wird daher als nicht erhaltenswert eingeschätzt.

Aufgrund von Sturmschäden sind immer wieder einzelne Bäume auch bereits jetzt abgängig.

Eine flächenhafte Erhaltung des Baumbestandes ist zudem deshalb nicht möglich, weil als Voraussetzung für eine Bebauung auf dem Gelände eine Kampfmitteldetektion erfolgen muss. Hierzu sind weitgehende Rodungen die Voraussetzung. Der Ersatz für die nicht zu erhaltenden Bäume erfolgt nach Baumschutzsatzung auf externen voraussichtlich städtischen Flächen in der näheren Umgebung. (siehe dazu auch Kapitel 7.4 dieser Begründung).

Zwei Einzelbäume auf dem Töpferplan werden nicht zur Erhaltung vorgesehen.

Der Baum im Randbereich der Martinstraße ist als Sämlingsaufwuchs nach der Niederlegung der Bebauung nahe am Straßenrand gewachsen. Das Wurzelwerk ist in den

Straßenraum gewachsen und hat hier Borde und Pflaster angehoben. Es ist wahrscheinlich, dass der Baum bei einer baulichen Sanierung der Verkehrsanlagen nicht zu erhalten wäre.

Zudem ist die Entscheidung gegen den Erhalt der beiden Bäume wie folgt begründet:

Einer Verschiebung des Baufeldes wurde geprüft und steht die Anforderung des Denkmalschutzes nach Erhalt und Wiederbebauung des gewachsenen Stadtgrundrisses mit seinen erhaltenen Straßenverläufen entgegen. Gerade das Grundstück Töpferplan bildet hier Richtung Westen den Abschluss des gesamten Quartiers. Erschwerend kommt hinzu, dass der gewünschte Lückenschluss in Form einer Blockrandbebauung als ruhiger und geschlossener Hintergrund für den Leipziger Turm gedacht ist, der durch den Erhalt der Bäume unmöglich würde. Stattdessen entstünde eine breite, für die hallesche Innenstadt unübliche Schneise direkt im Umfeld des Leipziger Turms. Die städtebauliche Figur und Konzeption des Planungsgebiets würden durch die Verschiebung des Baufeldes stark geschwächt. Es entstünde kein Platz, der den städtebaulichen Anforderungen gerecht würde. Der angedachte Platz im Bereich östlich des Töpferplans verlöre durch die Verlegung des Gebäudes seine Kontur und städtebauliche Wirkung.

Durch die Verschiebung des Gebäudes und die damit einhergehende erforderliche Reduzierung der Gesamtfläche um ca. 30 - 35 % wäre eine wirtschaftliche Entwicklung der Fläche nicht mehr möglich. Die entstehenden Grundrisse entsprächen nicht den heutigen Anforderungen und würden damit die Vermietung stark einschränken. Eine gastronomische Nutzung des Erdgeschosses zum Leipziger Turm wäre auf Basis der Verschiebung nicht möglich.

Der Verkehrslärm des Hanserings wird durch die Bebauung des Töpferplans in Richtung des VB 1 weitgehend abgeschirmt. Diese Schutzwirkung würde bei einer Verkleinerung der Bebauung oder einem Wegfall deutlich reduziert.

Unterirdische Leitungen im Bereich der jetzigen Straße müssten aufwendig umverlegt und der bestehende Trafo versetzt werden.

Letztlich verbliebe kein ausreichend großes Baufeld, um eine Bebauung sinnvoll umsetzen zu können.

Der Töpferplan wäre bei einem Erhalt der Bäume als Grünanlage oder Verkehrsfläche zu gestalten. In der Abwägung wird hier der städtebaulich sinnvollen Schließung der vorhandenen Baulücke der Vorrang gegenüber dem Erhalt des Baumes gegeben. Dies ist vor allem mit dem Gebot der Innenentwicklung des § 1a Abs. 2 BauGB begründet. Die Bebauung der Brachfläche auf dem Töpferplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem besteht für die Brachfläche grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB.

#### Boden und Baugrund

Bei den Baumaßnahmen muss mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand für die Beseitigung kontaminierter Böden aufgrund der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet gerechnet werden. Diese Aussage muss im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung durch weitere Untersuchungen auf der Grundlage der aktuellen Gesetzlichkeiten (siehe dazu Kapitel 5.5 dieser Begründung) überprüft werden.

#### Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet {6}.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der bestehenden Schallimmissionen im Plangebiet (Vorbelastung) werden aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur des Vorhabens, das im VB 1 Wohnen sowie im VB 2 eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe beinhaltet, die Orientierungswerte zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Dabei wird für das VB 1 von einer Vergleichbarkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen. Die Orientierungswerte betragen hier für den Verkehrslärm und den Gewerbelärm 55 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr). Sie betragen für den Verkehrslärm 45 dB(A) und für den Gewerbelärm 40 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr). Für das VB 2 wird von einer Vergleichbarkeit mit einem Mischgebiet (MI) ausgegangen. Die Orientierungswerte betragen für Verkehrslärm sowie Gewerbelärm 60 dB(A) im Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr. Der Orientierungswert für Verkehrslärm beträgt 50 dB(A) im

Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr. Der entsprechende Orientierungswert für Gewerbelärm beträgt 45 dB(A).

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden an den Rändern des vorhabenbezogenen Baugebietes VB 1 um bis zu 10 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 12 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Im vorhabenbezogenen Baugebiet VB 2 am Töpferplan sind Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 7 dB(A) im Nachtzeitraum gegeben.

Relevante Belastungen durch Gewerbelärm bestehen im Plangebiet nicht.

Die Orientierungswerte zur DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Gerade in innerstädtischen, durch Lärmeinträge vorbelasteten Lagen kann anderen Planungsgrundsätzen und Belangen gegenüber einer Einhaltung der Orientierungswerte der Vorrang zukommen. So verhält es sich hier hinsichtlich

- des Gebots der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- den Belangen der Wirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB),

In der Folge ist es erforderlich, geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse festzusetzen. Zur Gewährleistung günstiger Schall-Innenraumpegel sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Sonstige Immissionen (z. B. Luftbelastung, Gerüche) haben keine Auswirkungen für die Planung.

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Störfallbetrieben oder -anlagen im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Über die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV hinausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe (NO<sub>x</sub>, Feinstaub) oder anderweitige Luftbelastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass auch durch die Planung kein erheblicher Einfluss auf die Luftverschmutzung zu erwarten ist.

### **10.5 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Indem der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben verschiedener Art schafft, dient er neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auch den Belangen der Wirtschaft.

### **10.6 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Den Belangen des Verkehrs wird durch den Bebauungsplan entsprochen, indem eine bereits für den Straßenverkehr sowie sehr gut durch den ÖPNV erschlossene Fläche entwickelt wird. Dabei wurde gutachterlich geprüft, welche Auswirkungen die zusätzlichen Verkehre auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und im umgebenden Straßennetz haben werden. Aus der geplanten Flächenentwicklung, die eine mehrheitliche Wohnnutzung vorsieht, erwächst nur eine moderate Erhöhung bestehender Verkehrsströme von ca. 700 zusätzlichen Kfz-Fahrten im Tagesverkehr, sodass an den umliegenden Knotenpunkten keine Defizite zu erwarten sind. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist eine Umgestaltung der Gottesackerstraße, des Töpferplans und eines Teilstücks der Martinstraße vorgesehen, um bestehende Defizite beim Zustand der Verkehrsanlagen zu beheben und diese für die geplante Bebauung leistungsfähig zu machen.

### **10.7 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Belange des Hochwasserschutzes sind durch die Planung nicht berührt, da die geplante Bebauung nicht in Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten erfolgt. Für die Ableitung des Regenwassers erfolgt eine Abflusssrosselung, die einen unverträglichen Beitrag des Plangebietes zu etwaigen Hochwasserereignissen vermeiden hilft.

## **10.8 Belange des städtischen Haushaltes**

Für den städtischen Haushalt entstehen keine unmittelbar planungsbedingten Mehraufwendungen. Planungen und Baumaßnahmen werden privat finanziert. Folgekosten nach der erstmaligen Herstellung öffentlicher Verkehrsanlagen entstehen nicht, weil die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen zur Erschließung des Plangebietes ausreichen und zusätzliche öffentliche Straßen, Wege oder Plätze daher nicht vorgesehen sind.

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

### **1 Ziele des Umweltschutzes**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Abwägung eingestellt.

Maßnahmen des Immissionsschutzes beurteilen sich auf der Grundlage des BImSchG.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind folgende Umweltbelange durch die Planung betroffen und es werden entsprechende Gutachten im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet:

Arten und Biotop: Artenschutzfachliche Prüfung

Pflanzen: Baumgutachten, Festlegung der Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung

Boden: Bodengutachten

Klima: Stadtklimatische Bewertung der Planung

Wasser: Gutachten zur Ableitung von Niederschlagswasser

Mensch und seine Gesundheit: Schallimmissionsprognose

### Fachplanungen

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 4.1 der Begründung Teil A) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Der Landschaftsrahmenplan in der Fassung der 1. Teilfortschreibung (2013) enthält keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) sieht für das Plangebiet keine konkreten Vorgaben vor. Das Plangebiet ordnet sich im Wesentlichen in die Handlungsfelder Stadtentwicklung, Privathaushalte, Energieversorgung und Verkehr ein. Durch eine klimafreundliche Stadtentwicklung kann ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, der gleichzeitig die Lebensqualität in der Stadt erhöht. Demnach sind Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Entwicklung von Baugebieten zu berücksichtigen. Das sind u. a. Maßnahmen zur energetischen Optimierung im verkehrlichen und im baulichen Bereich und in der Verringerung des Ressourcenumsatzes. Damit soll die Stadt Halle (Saale) aktiv die Verantwortung für kommende Generationen zur Entwicklung einer klimagerechten und energieeffizienten Stadt übernehmen.

Die Planungshinweiskarte zum Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) {2} bezeichnet das Plangebiet, entsprechend dem oben genannten Gutachten, als bebauten Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen: Verdichtete, stark versiegelte Siedlungsräume mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt, unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig, teilweise Luftaustausch unzureichend.

Des Weiteren liegt ein Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011 {3} vor. Ziel des Luftreinhalteplanes ist es, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit durch ein Maßnahmenkonzept sicherzustellen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem vorbelasteten Bereich.

Der Lärmaktionsplan der Stadt Halle (Saale) sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen vor.

Weitere Ausführungen zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Punkt 4.2 der Begründung Teil A zu entnehmen.

## 2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

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

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Tierarten, Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz

###### Bestand

Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde im Frühjahr 2020 eine Analyse des Habitatpotentials durch das Büro Myotis durchgeführt und in einer Präsenzprüfung über eine Vegetationsperiode im Jahr 2022 vom Büro Knoblich konkretisiert {4}. Es wurde eine Besiedelung des Plangebiets mit siedlungstypischen Arten der Avifauna festgestellt. Nachweise von Fledermäusen, Zauneidechsen oder weiteren artenschutzfachlich relevanten Arten erfolgten nicht. Vorhandene Baumhöhlen weisen jedoch Habitatpotentiale für Fledermäuse auf.

Das Vorkommen eines geschützten Biotops (Biotoptyp Nr. 20 gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG LSA, „Halbtrockenrasen“) konnte nicht festgestellt oder bestätigt werden. Vielmehr handelt es sich um eine öffentlich genutzte Freifläche im Stadtgebiet, auf der sich eine verschiedenartige Vegetation aus Grünlandarten mit teils Verdichtungszeigern, trockenheitsliebenden Arten der Halbtrockenrasen und Pionier-/Schuttplatzvegetation ausgebildet hat. Dabei breitet sich Landreitgras aus, sodass insgesamt ein ruderalisierter Zustand vorliegt. Insgesamt kommt die Freifläche einer ruderalen mesophilen Grünlandfläche (GMF) am ehesten nahe.

###### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei der Umsetzung der Planung gehen Habitatpotentiale für ubiquitäre Brutvogelarten verloren. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) kann unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 2.3.1 dieser Begründung, Teil B) für das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zum allgemeinen Schutz der Brutvögel ist grundsätzlich die gesetzliche Beschränkung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum 01.10. bis einschließlich 28./29.02. folglich ausreichend.

###### Bewertung/ Konfliktanalyse

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist nicht von erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen hinsichtlich der Umweltgüter Tiere/ Arten und Artenschutz auszugehen.

##### Pflanzen

###### Bestand

Schützenswerte Krautschichten und Strauchgehölze sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Der Baumbestand im Plangebiet umfasste am 10.02.2022 insgesamt 46 Einzelbäume. Vorwiegend handelt es sich um Bergahorn unterschiedlicher Größen. Der Bestand fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale). Aufgrund von Sturmschäden sind immer wieder einzelne Bäume abgängig.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Ein Erhalt des Baumbestandes ist weitestgehend, bis auf einen standortprägenden Ahorn am südlichen Rand des Plangebietes und eine mittig im VB 1 gelegene Kastanie, im Rahmen der Umsetzung des Planungskonzeptes nicht sinnvoll. Der Baumbestand wurzelt nicht in natürlich gewachsenem Boden, sondern auf Bauschutt und Beton. Deshalb weist er nach dem Baumgutachten {5} überwiegend auch einen schlechten Erhaltungszustand auf, ist wenig zukunftsfähig und wird daher als nicht erhaltenswert eingeschätzt.

Lediglich zwei Bäume wurden aufgrund ihrer Vitalität als erhaltenswert bewertet. Von diesen beiden Bäumen wird der oben bereits erwähnte Ahorn erhalten. Ein zweiter Einzelbaum auf dem Töpferplan wird hingegen nicht zur Erhaltung vorgesehen.

Ferner wird eine mittig im VB 1 gelegene Rosskastanie aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung zur Erhaltung festgesetzt. Der Baum wurzelt aber ebenso wie die südlich benachbarten Bestände in Bauschuttablagerungen. Er weist ebenfalls ein Schadensbild aus Totholzvorkommen, Rissen im Stamm und Pilzbefall auf.

Im Plangebiet erfolgen bei Beseitigung des Baumbestandes insgesamt 12 Ersatzpflanzungen. Weitere 71 Ersatzpflanzungen werden vertraglich außerhalb des Plangebietes vereinbart.

### Bewertung/ Konfliktanalyse

Durch die Bebauung wird der Baumbestand bis auf zwei Einzelbäume beseitigt. Da der Bestand überwiegend keinen guten Erhaltungszustand hat und somit in absehbarer Zeit von einer Vielzahl natürlicher Abgänge auszugehen ist, hat der Eingriff eine lediglich mittlere Erheblichkeit für das Umweltgut Pflanzen. Voraussetzung dieser Bewertung ist, dass die Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung umgesetzt werden.

## Biotope, Biotopverbund

### Bestand

Das Vorkommen eines geschützten Biotops (Biototyp Nr. 20 gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG LSA, Halbtrockenrasen) konnte nicht festgestellt oder bestätigt werden {4}. Vielmehr handelt es sich um eine öffentlich genutzte Freifläche im Stadtgebiet, auf der sich eine verschiedenartige Vegetation aus Grünlandarten mit teils Verdichtungszeigern, trockenheitsliebenden Arten der Halbtrockenrasen und Pionier-/Schuttplatzvegetation ausgebildet hat. Dabei breitet sich Landreitgras aus, sodass insgesamt ein ruderalisierter Zustand vorliegt. Insgesamt kommt die Freifläche einer ruderalen mesophilen Grünlandes (GMF) am ehesten nahe.

### Bewertung/ Konfliktanalyse

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope oder sonstige Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund. Diese Umweltgüter erfahren daher durch die Planung keine Beeinträchtigungen.

## **2.1.2 Boden**

### Bodenschutz nach Bundesbodenschutzgesetz

### Bestand

Aus dem Baugrundgutachten {16} sind folgende nähere Angaben zu der Bodenschichtung entnehmbar:

Die Deckschicht des Bodens besteht u. a. aus lagerungsgestörten natürlichen Erdstoffen, Erdstoff-Bauschutt-Gemischen und Bauschutt. Dies deutet darauf hin, dass eine anthropogene Überprägung des Baufeldes durch Abgrabungen, Einbau von Bauwerken, Verfüllungen und Aufschüttungen vorliegt. Die Parameter Bodenzusammensetzung, Schichtenfolge und die Mächtigkeit der Gemische variieren stark innerhalb des Baugebietes.

Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Teilgebietes VB 1 sind unter dieser Deckschicht pleistozäne Geschiebemergel und Beckentone festzustellen, die überwiegend von stark konsolidierten tertiären Beckensedimenten unterlagert sind. Im südwestlichen und westlichen Bereich des Baugebietes liegen in der Regel die pleistozänen Lockergesteine nicht oder nur kleinere Rechtsschichten davon vor. In diesen Flächen folgen hinter den Auffüllungen tertiäre Beckensedimente in einer unregelmäßigen Wechselschichtung von teils (stark) braunkohligen Beckensanden, Beckenschluffen, Beckentonen und Braunkohlen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Es befindet sich kein gewachsener Boden mehr im Plangebiet. Im Osten des Teilgebietes VB 1 sind Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 1,5 – 2,5 m festzustellen, wohingegen im südlichen Bereich des VB 1 Mächtigkeiten von ca. 3,0 bis 5,0 m und im VB 2 bis zu 5,3 m ermittelt werden konnten. Die vorzufindenden Gemische werden als inhomogene Auffüllungen bezeichnet und sind für die geplante Bebauung nicht (ausreichend) tragfähig. Mittels eines erhöhten Aufwandes bei der Gründung der Gebäude, indem die nicht tragfähige Schicht ausgebaut, verdichtet und anschließend wiedereingebaut wird, kann eine ausreichende Tragfähigkeit hergestellt werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit muss im südlichen und westlichen Bereich des VB 1 sowie des VB 2 (Töpferplan) ergänzend die Tiefgründung als Pfahlgründung erfolgen. Eine Flächengründung mittels einer Bodenplatte ist in den Bereichen nicht realisierbar. In dem nördlichen, mittleren und östlichen Bereich des VB 1 kann die geplante Flach- bzw. Flächengründung mittels einer Bodenplatte auf/ in den gewachsenen pleistozänen Geschiebemergeln/ Beckentonen erfolgen.

Der vorliegende Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die Planung in einzelnen Teilbereichen noch erhöht.

#### Bewertung/ Konfliktanalyse

Da es sich bei den bestehenden Böden oder bei den anstehenden Böden im Plangebiet nicht um natürliche Böden handelt sind die Belange des Bodenschutzes durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Altlasten, Bodengutachten

##### Bestand

Nach Auskunft des Fachbereichs Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde/ Altbergbau) zu Altlastenverdachtsflächen vom 22.06.2020 wurde ein Altlastenverdacht im südlichen Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 4216/1) nicht bestätigt bzw. dieser ausgeräumt. Zur Verhinderung, dass dieses Grundstück wegen desselben Sachverhaltes erneut erfasst wird, befindet es sich im Archiv der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“. Der restliche Bereich des Plangebietes ist nicht in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ erfasst. Somit besteht kein Verdacht, der auf das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen durch anthropogene Eingriffe/ Maßnahmen hindeutet.

Bei der Baugrunduntersuchung sind hingegen Bodenproben entnommen worden, welche mit einer visuell-taktilen Bodenansprache sowie mit einer Laboruntersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen untersucht wurden. Die untersuchten Bodenschichten weisen zum Teil bei einer Vielzahl von Prüfparametern (bspw. Sulfat, PAK, Benzo(a)pyren, Blei, organoleptische/ visuell-taktile) Grenzwertüberschreitungen bzw. Auffälligkeiten auf. Diese Aussagen sind nachfolgend im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung zu ergänzen (siehe unten).

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Am 01.08.2023 ist die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021) in Kraft getreten. Untersuchungsergebnisse, gutachterliche Aussagen und Handlungsempfehlungen im vorliegenden Baugrundgutachten bzw. in der nachfolgenden Stufe der Hauptuntersuchung müssen auf der Grundlage der aktuellen Gesetze (Mantelverordnung) erfolgen und bewertet werden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind inhomogene mineralische Auffülle und pleistozäner Geschiebemergel, soweit sie nicht in geotechnisch nicht belasteten Bereichen wiederverwertet werden können, auf einer zugelassenen Abfalldeponie zu entsorgen. Die beprobten Braunkohlegemische können aufgrund der ermittelten Grenzwertüberschreitungen nicht deponiert werden, eine Verwertung/ Entsorgung in Müllverbrennungsanlagen ist erforderlich. Insgesamt besteht eine große Vorbelastung. Diese Maßnahmen sind durch die fachtechnische Begleitung sicherzustellen und in einem Bericht zu dokumentieren, welcher nach Abschluss der Baumaßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben ist. Mit Umsetzung der Maßnahmen werden Bodenverunreinigungen beseitigt und es wird eine erhebliche Verbesserung für das Umweltgut Boden erreicht.

#### Bewertung/ Konfliktanalyse

Im Plangebiet sind noch verunreinigte Böden vorhanden. Diese werden beseitigt oder so versiegelt, dass sie keine Gefahr darstellen. Diese Aussage muss durch weitere Untersuchungen auf der Grundlage der aktuellen Gesetzlichkeiten (siehe oben) überprüft und überarbeitet werden.

Dabei ist das Abfallrecht vom Bodenschutzrecht zu unterscheiden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand existieren in dem Plangebiet keine Altlasten nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Die Planung hat aus den genannten Gründen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Altlasten. Es wird vielmehr eine erhebliche Verbesserung der Ausgangslage durch die Beseitigung und ordnungsgemäße Entsorgung kontaminierter Böden erreicht.

### **2.1.3 Wasser**

#### Vorfluter, Oberflächengewässer

##### Bestand

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 20,0 m unter dem Gelände. Angaben zur Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Historische Unterlagen belegen, dass sich im Näherungsbereich des Baufeldes Nebenrinnen befanden, welche durch kleine/ kurze Bäche entwässert wurden. Die Nebenrinnen und Bäche sind im Zuge der Stadtentwicklung verfüllt und somit beseitigt worden. Eine konkrete Lageverortung der unterirdischen Gewässerstrukturen ist nicht möglich. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die überschütteten Bachläufe in unbestimmter Lage und Verlauf hydrogeologisch unterirdisch noch als „Wasseradern“ vorhanden sind. Eine mögliche Betroffenheit des Plangebietes durch diese Wasseradern wird als gering eingeschätzt.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Höhenlage des Plangebietes über der Saaleniederung kann eine Gefährdung durch Hochwasser im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine Überflutungsgefährdung des Plangebietes besteht nicht.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Der Grundwasserstand kann in Nässeperioden bei den meisten Gebäuden zeitweise über die Sohlplatte hinaus ansteigen. Daher ist für die erdberührten Bauteile der Gebäude zumindest bei ca. 2,0 m über die Sohlplatte vorsorglich eine

Abdichtung gegen zeitweise drückende (Grund)Wasser vorzunehmen. Da die Eintauchtiefe des Kellergeschosses in den aufsteigenden Grundwasserspiegel 3,0 m nicht überschreiten wird, ist eine Abdichtung für den Lastfall mäßige Einwirkung von drückendem Wasser (Wassereinwirkungsklasse „2.1-E der DIN 18533-1:2018-09) ausreichend.

#### Bewertung/ Konfliktanalyse

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahme sind erhebliche planbedingten Beeinträchtigungen hinsichtlich diesen Umweltgutes nicht zu erwarten.

### Versickerungsfähigkeit des Bodens/ Ableitung des Niederschlagswassers

#### Bestand

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der vorliegenden Bodenschichtung nur sehr eingeschränkt versickern. Daher ist insbesondere in Nässeperioden/ bei Niederschlägen mit Stauwasser ab OKG zu rechnen. Die Topografie des Plangebietes begünstigt, dass das Wasser rasch als Oberflächenwasser abfließt. Das versickernde Niederschlagswasser staut sich auf den einzelnen Grenzschichten des Bodens und bewirkt die Entstehung eines temporären Stau- oder/ und Schichtwassers. Eine regelkonforme Regenwasserversickerung ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und der Grundwasserstände nicht zulässig.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Das von den Versiegelungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und wird geordnet in die Kanalisation eingeleitet. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers muss im Plangebiet erfolgen. (s. Kapitel 5.6 in Teil A der Begründung).

Eine mögliche Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen eines Gutachtens {1} geprüft worden, welches zu folgender Einschätzung kam:

Die Einleitung des Niederschlagswassers kann über den Kanal an der Augusta- und Charlottenstraße mit 10 l/(s\*ha) und über den Kanal an der Gottesackerstraße mit 15 l/(s\*ha) erfolgen. In der Martinstraße ist über den Sammelkanal DN 800 eine Einleitung von 25 l/(s\*ha) möglich. Da die mögliche Einleitmenge von 25 l/(s\*ha) nicht ausreicht, um das anfallende Niederschlagswasser direkt einzuleiten, muss ein Rückhalteraum von ca. 110 m<sup>3</sup> im Planungsgebiet sichergestellt werden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist durch die geplante Bebauung mit großflächig angelegten Tiefgaragen nur in Teilbereichen unterirdisch zu realisieren. Sollten hierzu noch Retentionsvolumen fehlen, kann dieses Defizit über die Ausführungen der Tiefgaragen mit Retentionsdächern kompensiert werden. Eine detailliertere Ausarbeitung der Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

#### Bewertung/ Konfliktanalyse

Die Verwirklichung der Planung hat keine bis geringe Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

## **2.1.4 Luft, Klima**

### Luftverschmutzung

#### Bestand

Über die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV hinausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe (NO<sub>x</sub>, Feinstaub) oder anderweitige Luftbelastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen zugelassen, die schädliche Umweltauswirkungen auf das Umweltgut Luft haben können.

#### Bewertung/ Konfliktanalyse

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass auch durch die Planung kein erheblicher Einfluss auf die Luftverschmutzung zu erwarten ist.

## Lokalklima

### Bestand

Aus der mikroklimatischen Analyse zum Baukonzept {17} geht hervor, dass es unter Berücksichtigung der derzeit tatsächlichen Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche tagsüber zu einer starken thermischen Belastung und nachts zu einer reduzierten Auskühlung in größeren Teilen des Plangebietes kommt. Aufgrund der in den zentralen und südlichen Teilen des Planungsgebietes derzeit vorhandenen Vegetationsstruktur und der damit verbundenen Eigenschaften, kann Teilen des Planungsgebietes aber auch eine positive Klimafunktion mit einem reduzierten Tagesgang von Temperatur und Feuchte zugeordnet werden. Die Bedeutung des Planungsgebietes als lokale klimatische Ausgleichsfläche ist jedoch aufgrund der relativ geringen räumlichen Ausdehnung dieser Flächen als geringfügig zu bewerten.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Hier kommt die Klimaanalyse {17} zu folgenden Ergebnissen:

Der tägliche Wärmekomfort ist in dicht bebauten Bereichen maßgeblich von der Begrünungs- und Verschattungssituation abhängig. Während bestehende Bäume entfernt werden, sehen die Planungen die Erhaltung eines großkronigen Baumes Pflanzung zusätzlicher Bäume entlang der Gehwege und neben Parkplätzen vor. Durch die Verschattungseffekte der Bäume sowie der Gebäude wird die thermische Belastung in verschatteten Bereichen geringer sein als auf unverschatteten Freiflächen, was tagsüber den Wärmekomfort in den Aufenthaltsbereichen begünstigt.

Abends und nachts wird die Wärme, die versiegelte Flächen tagsüber speichern, wieder an die Umgebungsluft abgegeben. Daher kann nachts im Nahbereich von Wohngebäuden eine Einschränkung des nächtlichen Wärmekomforts auftreten. Verstärkt wird dieser Effekt durch eine dichte Baustruktur, welche schlechte Luftaustauschbedingungen hervorrufen, sodass der Abtransport der erwärmten Umgebungsluft gemindert wird. Die lockere Gebäudeanordnung aus dem vorliegenden Strukturkonzept der Planung begünstigt jedoch den Luftaustausch zur Minderung der nächtlichen Wärmebelastung während heißer Sommertage und ist daher als positiv einzustufen.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die nächtliche Wärmebelastung ebenfalls als positiv einzustufen. Durch die Fassadenbegrünung und die teilweise begrünten Innenhöfe wird tagsüber weniger Energie in den versiegelten Oberflächen und Gebäuden gespeichert, so dass nachts keine übermäßige Abgabe erfolgt.

Die vorgesehene Dachbegrünung der Flachdächer ist ebenso positiv zu bewerten, da sich diese Maßnahme günstig auf die Entwässerung und den Hochwasserschutz auswirkt und zusätzlich das sommerliche Raumklima im Gebäudeinneren verbessert.

Im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung ist mit gewissen planungsbedingten Auswirkungen der thermischen Verhältnisse zu rechnen. Durch die geplante Bebauung des Plangebiets und der damit verbundenen Zunahme von Baukörpern ist eine gewisse Erhöhung der Wärmebelastung in den Tagstunden sowie nachts nicht auszuschließen. Aufgrund der oben genannten planerischen Grünmaßnahmen sowie des relativ hohen Anteils an Grünflächen gegenüber dem derzeitigen Zustand werden die planungsbedingten Auswirkungen jedoch als vergleichsweise gering eingeschätzt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die bioklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets nach Realisierung der Planung durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur sowie die Begrünungsmaßnahmen (z. B. Fassadenbegrünung) im Vergleich zu den umliegenden bereits bestehenden Wohngebieten als günstig eingestuft werden können.

#### Bewertung/ Konfliktanalyse

Erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima sind nicht zu erwarten.

### **2.1.5 Landschaft**

#### Landschaftsbild

##### Bestand

Im Nordteil des Plangebietes befinden sich artenarme Rasenflächen sowie als Parkplatz genutzte Schotterflächen ohne Gehölzbestände.

Südlich davon befindet sich im Umfeld der vorhandenen Gebäude Baumbestand, der überwiegend aus Ahorn besteht.

Insgesamt weist das Plangebiet durch den Leerstand und Verfall über mehrere Jahrzehnte städtebauliche Defizite auf und hat nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung wird das Gebiet bebaut. Es gehen spontan entstandene Vegetationselemente verloren, diese werden durch planmäßige Neupflanzungen mit dem Ziel der Schaffung eines angenehmen Wohnumfeldes ersetzt. Letztlich wirkt sich das für das Orts- und Landschaftsbild positiv aus.

##### Bewertung/ Konfliktanalyse

Die Planung löst keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus.

##### Naturbezogene Erholung: Wohnumfeld, Naherholung

Das Plangebiet hat derzeit und künftig keine Bedeutung für die Erholung. Der nahe gelegene Stadtpark dient der Erholung für die angrenzenden Wohnquartiere und ist vom Plangebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### **2.1.6 Mensch**

#### Gesundheit

##### Immissionsschutz

##### Bestand

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet {6}.

Zur Beurteilung werden aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur des Vorhabens, das im VB 1 Wohnen sowie im VB 2 eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe beinhaltet, die Orientierungswerte zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Dabei wird für das VB 1 von einer Vergleichbarkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen. Die Orientierungswerte betragen hier für den Verkehrslärm und den Gewerbelärm 55 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr). Sie betragen für den Verkehrslärm 45 dB(A) und für den Gewerbelärm 40 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr). Für das VB 2 wird von einer Vergleichbarkeit mit einem Mischgebiet (MI) ausgegangen. Die Orientierungswerte betragen für Verkehrslärm sowie Gewerbelärm 60 dB(A) im Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr. Der Orientierungswert für Verkehrslärm beträgt 50 dB(A) im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr. Der entsprechende Orientierungswert für Gewerbelärm beträgt 45 dB(A).

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden an den Rändern des Vorhabengebietes VB 1 um bis zu 10 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 12 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB 2 am Töpferplan sind Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 7 dB(A) im Nachtzeitraum gegeben.

Relevante Belastungen durch Gewerbelärm bestehen im Plangebiet nicht.

Sonstige Immissionen (z. B. Luftbelastung, Gerüche) haben keine Auswirkungen für die Planung.

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Störfallbetrieben oder -anlagen im Sinne des § 50 BImSchG.

Betriebe und Anlagen, in denen regelmäßig mit Gefahrstoffen umgegangen wird sind im Plangebiet und seiner Umgebung weder vorhanden, noch geplant.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Orientierungswerte zur DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Gerade in innerstädtischen, durch Lärmeinträge vorbelasteten Lagen kann anderen Planungsgrundsätzen und Belangen gegenüber einer Einhaltung der Orientierungswerte der Vorrang zukommen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Die Außenbauteile sind nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß der DIN 4109 auszulegen (vgl. Kapitel 7.6.1, Teil A). Zusätzlich sind in einigen Bereichen schalldämmte Lüftungsanlagen für die Schlafräume notwendig. Dazu werden die erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2). Ferner muss in Wohnungen, für die ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ab 60 dB(A) tagsüber vorliegt, in mindestens einem Aufenthaltsraum ein Innenraumpegel von 45 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern nachgewiesen sein. Hierdurch soll auch der akustische Bezug zum Außenraum gewährleistet werden (textliche Festsetzung Nr. 7.3). Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen sind ebenfalls Schallschutzmaßnahmen zu treffen (textliche Festsetzung Nr. 7.4).

#### Bewertung/ Konfliktanalyse

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist nicht von erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Umweltgutes menschliche Gesundheit auszugehen.

#### Bevölkerung, Familien-/Kinderfreundlichkeit

Die Planung sieht die notwendigen privaten Spielangebote für Kleinkinder im Innenhofbereich des Teilgebietes VB 1 vor. Sie liegen hier geschützt und sind von den angrenzenden Wohngebäuden aus gut erreichbar.

Öffentliche Spielplätze sind im nahegelegenen Stadtpark mit ausreichender Größe vorhanden.

Mit dem geplanten Ausbau der Gottesackerstraße, des Töpferplans und eines Teilstücks der Martinstraße wird eine barrierearme Gestaltung dieser öffentlichen Verkehrsanlagen geschaffen. Eine barrierefreie Situation lässt sich jedoch aufgrund der von Natur aus bestehenden Höhenunterschiede im Plangebiet nicht schaffen.

### **2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Baudenkmale

##### Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Das Plangebiet wird durch zahlreiche Baudenkmale sowie zwei Denkmalbereiche umgeben. Unmittelbar angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“. Die Häuser Parkstraße 1-4 sowie 18-24 sind Einzeldenkmale. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Stadtgottesacker als Baudenkmal von nationaler Bedeutung, südwestlich der Leipziger Turm innerhalb des Denkmalbereiches der Leipziger Straße. Ebenfalls als Denkmalbereich ist die Wilhelm-Külz-Straße erfasst. Von besonderer Bedeutung für die planerische Abwägung sind die Auswirkungen der Planung auf den Leipziger Turm sowie den Stadtgottesacker.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen in dem bisher städtebaulich ungeordneten, weitestgehend brachliegenden Plangebiet geordnete städtebauliche Verhältnisse. Die Bebauung rückt an den Stadtgottesacker in einem derzeit unbebauten Bereich heran, geht jedoch in ihrer Höhe und Volumengliederung nicht über das hinaus, was hier bis in die 1990er Jahre an Bebauung vorhanden war.

Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

### Bewertung/ Konfliktanalyse

Fachliche Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gegen die ursprünglich aufgrund des Wettbewerbsergebnisses vorgesehene Höhenentwicklung der Bebauung am Stadtgottesacker wurden in der planerischen Abwägung im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die Höhe der Bebauung unmittelbar am Stadtgottesacker wurde um bis zu zwei Geschossebenen reduziert. Es besteht damit eine Lösung, die den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB gerecht wird und den ursprünglich vorhanden gewesenen Konflikt löst. Das Vorhaben ist nunmehr grundsätzlich mit den Belangen der Baudenkmalpflege vereinbar.

### Bodendenkmale, archäologische Denkmale, geologische Denkmale

#### Bestand

Der gesamte Planungsbereich ist Teil des archäologischen Flächendenkmals der Innenstadt Halle (Saale), so dass bei Erdeingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Geologische Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

### Bewertung/ Konfliktanalyse

Unter Einhaltung der Dokumentationspflicht gemäß §14 Abs. 9 DenkmSchG LSA ist das Vorhaben grundsätzlich vereinbar mit den Belangen der archäologischen Denkmalpflege.

#### **2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **2.1.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltschutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist beispielsweise die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich. Das Artenspektrum z. B. ist abhängig von der Biotopstruktur.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehenden Wirkungen zu erwarten.

#### **2.1.10 Zusammenfassende Bewertung**

Aufgrund der Planung sind Konflikte hinsichtlich der Umweltgüter

- Tiere und Pflanzen: Artenschutz, Baumschutz
- Boden: Umgang mit Bodenverunreinigungen
- Menschliche Gesundheit: Schallimmissionsschutz
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Berücksichtigung der Baudenkmale in der Umgebung des Plangebietes sowie Umsetzung der Dokumentationspflicht nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA

in der Planung relevant.

Hierzu sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen, sodass im Ergebnis keine erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltgütern durch die Planung zu erwarten sind.

Bezüglich der Bodenverunreinigungen ist in der Ausführungsplanung und Bauausführung eine erneute Bewertung nach weiteren Untersuchungen eine erneute Bewertung auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung erforderlich (siehe Kapitel der Begründung 2.1.2, Teil B).

## **2.2 Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft**

### Grünordnungskonzept

Für den Innenhof über der Tiefgarage sowie die angrenzenden Freianlagen ist eine intensive Begrünung und Bepflanzung mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen, einschließlich der Begrünung geeigneter Fassadenabschnitte.

Für alle Dachflächen, soweit sie nicht durch technische Aufbauten, Belichtungsflächen oder Ähnliches genutzt werden, ist eine Dachbegrünung geplant.

Der standortprägende Bergahorn am südlichen Rand des Plangebietes sowie eine Kastanie inmitten des Plangebiets werden erhalten.

Insgesamt fünf Baumpflanzungen sind in der Gottesackerstraße und auf dem Töpferplan vorgesehen. Außerdem sind sieben Neupflanzungen in hoher Pflanzqualität zur Begrünung des Innenhofes geplant.

Für die Bebauung sind private Gemeinschaftsspielbereiche im Innenhof geplant.

### Ökologische u. gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter

Durch das geplante Vorhaben der Innenentwicklung werden grundsätzlich weniger Konflikte mit Umweltgütern ausgelöst, als dies bei einem Vorhaben im Außenbereich der Fall wäre.

Mit der grünordnerischen Konzeption wird im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung der Ersatz für entfallende Bäume sowie insgesamt ein begrüntes Wohnumfeld durch Festsetzungen gesichert.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Immissionskonflikte zwischen den geplanten Nutzungen vermieden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm und planbedingter Verkehre passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Weitere, vertraglich zu vereinbarende Maßnahmen betreffen den Artenschutz sowie die archäologische Sachverhaltsermittlung.

## **2.3 Umweltbezogene Maßnahmen**

### **2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Aufgrund der grünordnerischen Konzeption werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen (Planzeichnung sowie textliche Festsetzung Nr. 8.1)
- einfach intensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 8.2)
- Intensive Begrünung der Tiefgaragen
- bodengebundene Fassadenbegrünung im Innenhof des VB 1

- Erhalt eines standortprägenden Einzelbaums

Hierzu wird auch auf Kapitel 7.4, Teil A der Begründung verwiesen.

Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse und Gebäudebrüter (insb. den Haussperling) werden vertraglich vereinbart, dies gilt ebenso für eine gegebenenfalls erforderliche ökologische Baubegleitung bei den Abbruchmaßnahmen.

### **2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen**

#### Immissionsschutz

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 vorgegeben. Die Außenbauteile sind nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß der DIN 4109 auszulegen. Zusätzlich sind in einigen Bereichen schallgedämmte Lüftungsanlagen für die Schlafräume, eine Grundrissorientierung der Wohnungen sowie der Schutz der Außenwohnbereiche notwendig.

#### Bevölkerungsschutz

Vor Aufnahme einer Bautätigkeit ist im Plangebiet eine Kampfmitteldetektion erforderlich.

#### Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wesentlich störende, emittierende Nutzungen sind im Plangebiet aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2).

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird durch den Anschluss des Plangebietes an die städtische Kanalisation gewährleistet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen erfolgt durch die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle nach den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale).

#### Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Nutzung erneuerbarer Energien ist die Vorhabenträgerin gemäß dem Gebäude-Energiegesetz verpflichtet und setzt diese mit Photovoltaikerelementen auf den Dachflächen um. Nach dem heutigen Stand der Technik kann die Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikerelementen kombiniert werden.

#### Begründung der umweltbezogenen Festsetzungen

Zur detaillierten Begründung der umweltbezogenen Festsetzungen finden sich die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 7, Teil A, dort unter

- 7.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung
- 7.6 Immissionsschutz

wieder.

### **2.4 Quellen und Gutachten (Referenzliste der herangezogenen Quellen für Beschreibungen und Bewertungen)**

{1} **Plantraum Freiraumarchitekten, Stefan Petrat:** Neubau Wohnquartier Töpferplan in 06108 Halle (Saale), Gutachten zur Ableitung von Niederschlagswasser - Zuarbeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes; Halle; Dezember 2024

{2} **THINK Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz:** Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale), (Entwurf); Jena; Mai 2021

{3} **Stadt Halle (Saale):** Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale); 2011

{4} **büro knoblich Landschaftsarchitekten:** Artenschutzfachliche Begutachtung einschließlich artenschutzrechtlicher Bewertung; Halle; Januar 2023

- {5} **Planraum Freiraumarchitekten, Stefan Petrat:** Baumkontrolle, Planungsgebiet: Wohnquartier Töpferplan; Halle; Juli 2023
- {6} **G4W Holding GmbH:** Wohnen und Arbeiten am Stadtpark, Schalltechnische Untersuchung; Dresden; Dezember 2024
- {7} **IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme:** Entwicklung Charlottenviertel in Halle/ Saale, Verkehrsuntersuchung – Prognose 2040, 3. Fortschreibung; Dresden; Dezember 2024
- {8} **Stadt Halle (Saale):** Lärmaktionsplan, 4. Stufe; 2025
- {9} **Stadt Halle (Saale):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung; 2020
- {10} **Stadt Halle (Saale):** Stadtmobilitätsplan; 2016
- {11} **Stadt Halle (Saale):** Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025; 2017
- {12} **Stadt Halle (Saale):** Flächennutzungsplan (FNP); 1998
- {13} **Land Sachsen-Anhalt:** Landesentwicklungsplan (LEP) für das Land Sachsen-Anhalt, 2010; 2010
- {14} **Regionale Planungsgemeinschaft Halle:** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle); Halle; 2010
- {15} **Stadt Halle (Saale):** Landschaftsrahmenplan, Teilfortschreibung; Halle (Saale); 2013
- {16} **Baugrundbüro Dr. Fraundorf:** Voruntersuchung zur Baugrundsituation und der Bebaubarkeit -Geotechnischer Bericht- „Wohnen und Arbeiten am Stadtpark“ Halle/S.; Schkopau; 2020
- {17} **Lohmeyer GmbH:** VBPlan Nr. 197 in Halle (Saale) - Stadtklimatische Bewertung der Planung; Bochum; 2023
- {18} **Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft** VBPlan Nr. 197 in Halle (Saale) - Mobilitätskonzept; Leipzig; 2024