

---

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan Nr. 32.5 'Heide-Süd' der Stadt Halle (Saale)

---

## **I. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gesamtentwicklungskonzeptes im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Garnisonsgeländes Heide-Süd. Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel für den Garnisonsbereich ist die Entwicklung eines Wohnstandortes und Arbeitsschwerpunktes in Verbindung mit den universitären Einrichtungen im Weinbergweg. In diesem Zusammenhang soll das Plangebiet als Wohngebiet dem Bedarf der Stadt Halle insgesamt wie der künftigen Beschäftigten im Arbeitsplatzschwerpunkt Kröllwitz/ Heide-Süd im besonderen dienen.

Zur Sicherstellung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse und der Versorgung der künftigen Einwohner in Heide-Süd und der Beschäftigten im Wissenschafts- und Innovationspark ist ein Ortsteilzentrum im Bereich Bertha-von-Suttner-Platz vorgesehen.

Das südliche Plangebiet ist Bestandteil eines Landschaftszuges von gesamtstädtischer Bedeutung. Diese Flächen sind daher einer landschaftsgerechten Freiraumgestaltung vorbehalten.

Zur Verwirklichung dieser Absicht und zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

## **II. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 29. Es wird nördlich begrenzt durch den Bebauungsplan 32.1, östlich durch den Bebauungsplan 32.4 und südlich durch den nördlichen Siedlungsrand von Halle-Neustadt. Westlich schließt sich das frühere Kasernengelände an.

## **III. Gegenwärtige Rechtslage**

### **1. Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

### **2. Denkmalschutz Feldschlösschen**

Zur Zeit wird ein Verfahren gem. Denkmalschutzgesetz durchgeführt mit dem Ziel, die denkmalwerten Gebäude in der Siedlung Feldschlösschen unter Denkmalschutz zu stellen.

### **3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer förmlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff BauGB.

## **IV. Planung**

### **1. Planungsziele**

Für das Plangebiet sind folgende Hauptziele zu benennen:

- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes von Miet- und Eigentumswohnungen bis zum Einfamilienhaus für breite Bevölkerungskreise.
- Wahrung der die Örtlichkeit prägenden Strukturen
- Schaffung eines Landschaftszuges zwischen Halle-Neustadt und Heide-Süd.

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Gesichtspunkten:

- Den siedlungsräumlichen Gegebenheiten (Haupterschließung, Siedlung "Feldschlösschen")
- Der besonderen topographischen Struktur des Plangebietes.
- Dem schützenswerten Baumbestand im Plangebiet.
- Den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse und Versorgung der künftigen Bewohner.
- Den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung.

### **2. Einzelziele**

Aus den vorgenannten Punkten ergeben sich im einzelnen folgende Ziele:

- Eine differenzierte städtebauliche Gliederung
- Entwicklung eines Ortsteilzentrums
- Sanierung und Entwicklung der denkmalwerten Siedlung "Feldschlösschen"
- Berücksichtigung der wesentlichen Teile des Baumbestandes
- Eine enge räumlich-funktionale Verbindung zwischen dem Plangebiet, dem Landschaftsraum und den benachbarten geplanten Wohngebieten
- Schutz und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes

### **3. Planungskonzept/ Maßnahmen**

Grundgedanke des städtebaulichen Konzeptes ist die Gestaltung eines attraktiveren Wohnquartieres mit differenzierten Raumbildungen und individuell ausgeformten Wohnsituationen unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes im und am Rand des Plangebietes. Darin ist ein Ortsteilzentrum um den Bereich Bertha-von-Suttner-Platz und die denkmalwerte Siedlung "Feldschlösschen" zu integrieren unter Berücksichtigung der Entwicklung des südlichen Landschaftszuges.

### 3.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Planungskonzeption gliedert sich das Plangebiet in folgende Teilbereiche:

#### Bertha-von-Suttner-Platz

Dieser Bereich nördlich und westlich des Straßenzuges Yorkstraße/ Scharnhorststraße nimmt den neu konzipierten Bertha-von-Suttner-Platz auf, der aus der Straßenecklage herausgerückt ist, um eine dreiseitige Freistellung von Fahrverkehr zu erreichen. Die unmittelbar am Platz liegenden Mischgebiete sollen neben dem Wohnen gebietsbezogene Einrichtungen für Versorgung, Handel und Dienstleistung aufnehmen.

Der Ausschluß von bestimmten Nutzungen dient der Sicherstellung der beabsichtigten, ortsbezogenen Nutzungscharakteristik.

Die nördlich und westlich anschließenden Wohngebiete sollen dem Wohnen - auch für besondere Personengruppen wie z. B. Seniorenwohnen - dienen. Es sind jedoch für den Bedarfsfall auch Möglichkeiten für Versorgung, Dienstleistung und Kultur vorgesehen.

Nordwestlich ist im unmittelbaren Anschluß an die zentrale Parkanlage ein Kindergarten vorgesehen.

Die Geschossigkeit ist entsprechend der notwendigen Verdichtung und dem städtebaulichen Erscheinungsbild gestaffelt zwischen 3 und 4 Geschossen. Der Gesamtbereich ist intern ausschließlich Fußgängern, Radfahrern, Ver- und Entsorgung und Anlieferverkehr vorbehalten.

#### Bebauung Blücherstraße/ Yorkstraße und Scharnhorststraße

In der Bauzone auf der Süd- und Ostseite des Straßenzuges Blücherstraße/ Yorkstraße und Scharnhorststraße befinden sich denkmalgeschützte Mannschaftsgebäude, die künftig als Wohngebäude für Geschößwohnungsbau genutzt werden sollen. Die übrigen, noch unbebauten Flächen am Straßenzug sollen in ähnlicher Weise für verdichteten Wohnungsbau bis 3 Geschosse genutzt werden. Mit Wohnen verträgliche Nutzungen sind in untergeordneter Form hier zugelassen.

#### "Baugebiet Ost"

Dieses Baugebiet wird eingegrenzt von Yorkstraße, Blücherstraße, Grenze Bebauungsplan Nr. 32.4 und Siedlung Feldschlösschen.

Der überwiegende Teil ist kostengünstigem Einfamilienwohnungsbau in Form von Hausgruppen vorbehalten. Die Erschließung ist aus der Geometrie der Siedlung Feldschlösschen entwickelt und bietet durch die Abfolge von Plätzen und Straßen ein abwechslungsreiches Bild.

Aufgrund der Lage und Topographie ist am Nord- und Südrand des Baugebietes Doppel- bzw. freistehende Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

#### Baugebiet Süd

Die südliche Grenze des Wohngebietes südlich des Bertha-von-Suttner-Platzes und der Scharnhorststraße orientiert sich aus folgenden Gründen an der Trasse des früheren Versorgungsgleises:

- Freihaltung der exponierten Lage der denkmalwerten Siedlung Feldschlösschen
- Sicherstellung ökologisch erforderlicher Flächen zur Entwicklung des Landschaftszuges
- Kritische Baugrundverhältnisse, die eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung wesentlicher Teile der Flächen in Frage stellen (Altanschlüttungen, zum Teil erhebliche Stärke mit mangelhafter Tragfähigkeit, Altlastensanierungsbedarf in Teilbereichen, hoch anstehendes Grundwasser im Niederungsbereich, Geländeanhebungen).

Das Baugebiet selbst ist nach Bauform und Baudichte von Nord nach Süd gestaffelt:

- An der Scharnhorststraße Geschoßwohnungsbau in den ehemaligen Mannschaftsgebäuden.
- Daran anschließend ein Bereich, in dem wahlweise Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser für die aufgrund der städtebaulichen Lage im Bereich der Mannschaftsgebäude eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben ist.
- Im Süden eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise.

### Siedlung "Feldschlösschen"

Das Feldschlösschen ist ein denkmalwertes Bauensemble mit zum Teil alten erhaltenswerten Gehölzbeständen. Das Planungskonzept geht von der Erhaltung wesentlicher Teile sowohl des Gebäude- wie des Gehölzbestandes aus. Zur Sicherstellung der ausgeprägten intimen Charakteristik wird Erschließung und Neubebauung sparsam und maßstabgerecht in Form von ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern und eventuell Doppelhäusern eingefügt.

### **3.2 Bauweise**

Zur Sicherstellung einer angemessenen Verdichtung sind in den reinen Wohngebieten die Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit beschränkt.

Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß einerseits der individuelle Gestaltungsspielraum gewahrt und andererseits die städtebauliche Grundordnung gesichert ist. Dem individuellen Gestaltungsspielraum und bauökologischen Maßnahmen dienen in diesem Sinne auch die zugelassenen Ausnahmen von der Einhaltung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile.

Die Regelungen zur Höhenlage und Höhe der Gebäude dienen einem ruhigen und ausgeglichene Erscheinungsbild.

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung der Grundstücksflächen sind Regelungen für die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Carports getroffen. In reinen Wohngebieten sind Kellergaragen in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

Aus Gründen der Ökologie und des Naturhaushaltes sind für die Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücksflächen Überschreitungen der GRZ auf ein bestimmtes Maß beschränkt.

### **3.3 Erschließung**

#### Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird sichergestellt durch die Scharnhorststraße und Yorkstraße, die das Plangebiet künftig über die Straßen Am Heiderand, Walter-Hülse-Straße, Blücherstraße und Anschluß Begonienstraße mit Heideallee/ Gimritzer Damm und Halle Neustadt verbindet.

#### Innere Erschließung

Das Erschließungsnetz ist als offenes System mit Anbindung sowohl an die Scharnhorststraße als auch an die Yorkstraße angelegt. Fußwege verbinden das Gebiet direkt sowohl mit dem Landschaftszug im Süden, als auch mit der zentralen Parkanlage.

Für die Erschließungsstraßen ist ein wohngerechter Ausbaustandard als Mischverkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter vorgesehen. Die Anordnung und die Ausbauf orm der Wohnerschließungsstraßen bleibt der weiteren Ausbauplanung vorbehalten.

Da nicht auszuschließen ist, daß punktuell durch Straßenbaumaßnahmen Anschüttungen oder Böschungen in geringem Umfang in den seitlich anschließenden Baugebieten entstehen, ist zur Sicherstellung der Straßenbaumaßnahmen eine Duldungspflicht für Anschüttungen bzw. Böschungen in den Bauflächen festgelegt. Die Höhendifferenzen können in Abstimmung mit dem Straßenbauasträger von Privatseite gestaltet werden.

## Ruhender Verkehr

In den Platz- und Grünanlagen des Plangebietes sind bedarfsgerecht Flächen für öffentliche Stellplätze vorgesehen.

## Radverkehr

Das Plangebiet wird sowohl in Ost-West-, als auch in Nord-Süd-Richtung von großräumigen Rad- und Wanderwegen berührt. Diese Wegebeziehungen werden in das Erschließungskonzept aufgenommen als selbständige Fuß- und Radwege auf Mischverkehrsflächen in den Wohngebieten oder straßenbegleitend an die Haupteerschließung. Der Radverkehr wird gebietsintern, wie Fußgänger- und Autoverkehr, auf den Verkehrsflächen geführt (Mischverkehr).

## Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet wird im Zuge der Scharnhorststraße durch Buslinien bedient, die mit Halle-Neustadt und den Straßenbahnlinien in Heideallee und Gimritzer Damm verknüpft sind.

### **3.4 Grünordnung**

#### **3.4.1 Grünflächen**

Die Festsetzung von Grünflächen verfolgt gem. § 1 NatSchGLSA folgende grundlegenden Ziele:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- Schutz und Erhalt der Pflanzen und Tierwelt und
- Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Für das Bearbeitungsgebiet leiten sich daraus Ziele ab, wie: Verbesserung des Landschaftsbildes, Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen, Absichern von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Aufnehmen von Erholungsfunktionen für tägliche (Wohnungsnaher Freiraum) und Wochenendfreizeitnutzung (Teil des gesamtstädtischen Naherholungsnetzes).

Im Bebauungsplan werden in großem Umfang Grünflächen ausgewiesen. Wesentlicher Bestandteil am B-Plan sind Anteile am geplanten Stadtteilpark "Südlicher Grünzug", welcher das LSG "Saale" mit dem Stadtwald LSG "Dölauer Heide" direkt verbindet. Dieser Grünraum schafft durch davon abgehende Nebengrünverbindungen darüber hinaus einen Anschluß an den zentralen Stadtteilpark "Grünes Dreieck". Alle Grünverbindungen dienen, je nach Breite und Durchgängigkeit, einer besseren Durchlüftung der Wohngebiete, sie sind Träger von Fuß- und Radwanderwegen gesamtstädtischer Bedeutung sowie temporärer Gräben zur oberirdischen Ableitung von Regenwasser. B-Plan-Anteile des südlichen Grünzuges dienen darüber hinaus dem besonderen Nutzungszweck Lebensräume für zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu schaffen. Ein siedlungsnaher Grünraum des "Südlichen Grünzuges" wird ferner Träger eines Kinderspielplatzes, der in seiner Ausstattung den wohnungsnahen Spielplatzbedarf abdecken soll.

#### **3.4.2 Niederschlagswasser**

Das ökologische Zielkonzept in Heide-Süd geht von der Verwendung von Niederschlagswässern im Plangebiet, insbesondere den Dachwässern, aus. Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung der konzentriert anfallenden Dachwässer nicht möglich ist, ist die Nutzung des Dachwassers auf dem Grundstück vorgeschrieben für Zwecke, für die Trinkwasserqualität nicht erforderlich ist, wie z.B. Garten oder Toilette oder Waschmaschine.

Zu diesem Zweck sind Tank- bzw. Zisternenanlagen vorzusehen, die mit einem Überlauf an das Kanalnetz oder an ein Gewässersystem in öffentlichen Grünflächen je nach Möglichkeit angeschlossen werden.

Wenn ein Gründach vorgesehen ist, entfällt die Einrichtung einer Zisterne.

### 3.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der B-Plan ist Träger von Ausgleichsaufwendungen, die in anderen Teilbebauungsplänen des Entwicklungsgebietes Heide-Süd nicht abgedeckt werden können. Für beide Ausgleichserfordernisse wird ein Flächenpool geschaffen, in welchem die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schwerpunktmäßig erfolgen kann. Ein Nachweis zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nur für den B-Plan 32 insgesamt und wird daher erst nach Bearbeitungsschluß aller Teilbebauungspläne des Entwicklungsgebietes möglich.

Eine wasserdurchlässige Bauweise für Fuß- und Radwege entlastet die Kanalisation, führt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von neuen Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt.

Im Falle der notwendigen Unterschreitung des Kronentraufbereiches ist, vorbehaltlich weiterer Festlegungen der dabei um Zustimmung zu ersuchenden Unteren Naturschutzbehörde, unbedingt anzustreben, eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,0 m von der Stammfußaußenfläche nur in Handschachtung oder im Rohrvortriebsverfahren vorzunehmen. Bei Handschachtung sind Wurzeln ab einem Durchmesser von > 3 cm grundsätzlich zu erhalten.

### 3.4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Grünordnungsplan geforderte Baumdichte auf ebenerdigen Pkw- Stell- und Parkplätzen sichert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße.

Außerdem trägt die Baumdichte dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft in direkter Form auszugleichen, da das Ausgleichserfordernis zum großen Teil auf die Entfernung von Gehölzbeständen zurückzuführen ist.

Die Mindestpflanzqualität soll sicherstellen, daß die Bäume auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck sich optimal entwickeln können. Diesem Ziel dient auch die Gewährleistung einer vegetationsfähigen Mindestbaumscheibengröße, die vor Überfahren zu schützen ist. Als Leitarten für Gehölzpflanzungen innerhalb der Stellplatzbereiche gelten die Baumarten der potentiell-natürlichen Vegetation dieses Standortes sowie geeignete Sorten davon. Zu diesen Baumarten gehören: *Acer campestre* (Feldahorn), *A. platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudo-platanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Q. robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde).

Einfriedungsbereiche tragen in ihrer räumlichen Wirkung Öffentlichkeitscharakter, wie der Straßenraum selber. Gestaltungsvorgaben in Grundstücksflächen werden daher auf diese Bereiche konzentriert.

Die Pflanzvorgaben zu Einfriedungspflanzungen übertragen wesentliche Gestaltungsprinzipien des öffentlichen Raumes auf diese Bereiche und schließen zugleich einen hohen Anteil natürlicher Vegetation ein. Für Einfriedungspflanzungen werden 3 Pflanzkriterien unterschieden.

Mit der Integration eines hohen Anteiles an natürlicher Vegetation wird ein Sockelbestand daran in den Siedlungsstrukturen sichergestellt. Der Nachweis eines angemessenen Mindestanteiles an natürlicher Vegetation wird als notwendig erachtet, um eine (sonst theoretisch denkbare) vollständige Verfremdung des Florenspektrums auszuschließen. Diese hätte zum Beispiel gravierende Auswirkungen auf das damit verbundene Faunaspektrum. Der ökologische Wert wäre in dem Falle so gering, daß die Pflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden könnte.

Die landschaftsgerichtete Einfriedungspflanzung von Grundstücksflächen ist der naturräumlich sensibelste Übergangsbereich vom Siedlungsraum in die offene Landschaft. Hier ist die Auswahl ausschließlich auf Gehölzarten der potentiell-natürlichen Vegetation dieses Standortes und des näheren Umlandes zu beschränken, zu denen die nachfolgend genannten Gehölze gehören: *Amelanchier ovalis* (Gewöhnliche Felsenbirne), *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze), *Cerasus fruticosa* (Steppenkirsche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *C. monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus*

mahaleb (Steinweichsel), *P. spinosa* (Schlehe), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Rosa arvensis* (Feld-Rose), *R. canina* (Gemeine Heckenrose), *R. pimpinellifolia* (Bibernell-Rose), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

In einem zweiten Einfriedungsbereich wird das Ziel verfolgt, mit der Pflanzung zweier naturraumtypischer, heckengeeigneter Gehölzarten in einer bestimmten Wuchshöhe gestalterische und ökologische Prämissen zu verbinden. Eine dritte Kategorie von Einfriedungsfestlegungen beschränkt sich darauf, daß eine bestimmte Endhöhe nicht überschritten wird.

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen außerhalb der Einfriedungsvorgaben sichert einen angemessenen Anteil von Bäumen in den Grundstücken. Grundstücksbegrünung und Einfriedungspflanzungen haben zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Wohnumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Innerhalb der Grundstückssflächen werden 2 Pflanzdichten und Spektren der Baumartenverwendung unterschieden. Deren Stufigkeit orientiert sich zum einen an der Größe der verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, oder soll sicherstellen, daß eine relativ hohe Gehölzdichte oder -spezifik in angemessener Weise dort erhalten bleibt, wo sie gegenwärtig raumprägend ist. Zu letzterem gehört der Bereich "Feldschlösschensiedlung", für den ein hoher Gehölzanteil und seiner Obstgehölzausprägung ein kennzeichnendes Merkmal darstellen, welches erhalten bleiben soll.

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen in Grundstücksflächen außerhalb der Einfriedungspflanzungen werden empfohlen: Großsträucher/ kleinkronige Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cerasus fruticosa* (Steppenkirsche), *C. mahaleb* (Felsen-Kirsche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *C. columna* (Baumhasel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Fraxinus ornus* (Blumenesche), *Malus-Hybriden* (Zierapfel in Sorten), *M. sylvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *P.-Hybriden* (Zierkirschen in Sorten), *P. spinosa* (Schlehe), *Pyrus pyrastrer* (Wildbirne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *S. domestica* (Speierling), hochstämmige Obstgehölze.

Sträucher: *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Rosa arvensis* (Kriechende Rose), *R. canina* (Gemeine Heckenrose), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

Die Ermöglichung einer Dachbegrünung im B-Plan-Gebiet ist aus ökologischen Gründen vorgesehen, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu städtisch bedeutsamen Grünräumen befindet (Landschaftsschutzgebiet Stadtforst "Dölauer Heide" sowie die Stadtteilparks "Südlicher Grünzug" und "Grünes Dreieck") und zum anderen die Besonderheit der Wohnanlage für den neuen Stadtteil insbesondere an einen hohen Durchgrünungsanteil geknüpft wird. Die mit der Dachbegrünung verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:

- Ökologische Ausgleichsfunktionen als Trittsteinbiotop zur Biotopnetzvernetzung (vor allem für Tierarten mit natürlichen Ausbreitungstendenzen, die nur geringe Distanzen überwinden können);
- Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle);
- Staubbindung durch höheren Vegetationsanteil;
- Rückhalt und Verzögerung des Wasserabflusses, damit Verfügbarkeit im Naturraum und durch Verdunstung im natürlichen Wasserkreislauf ein Entlasten der Kanalisation.

### 3.4.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind die Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenbäume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit einer Baumart gem. Pflanzenliste in der Sachdarstellung und Begründung zum Bebauungsplan, oder wo nicht angegeben, mit einer Gehölzart der potentiell-natürlichen Vegetation des Standortes zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gem. DIN 18920 zu bewahren.

### 3.5 **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

### 3.6 **Gestaltung Bebauung und Freiflächen**

Zur Sicherstellung eines geordneten harmonischen, der Örtlichkeit angepassten Erscheinungsbildes sind folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Beschränkungen der Dachformen, -neigungen und Dachaufbauten in bestimmten Baugebieten, für die besondere Anforderungen an ein abgestimmtes Erscheinungsbild zu stellen sind.
- Höhe und Höhenlage der Gebäude
- Anordnung von Stellplatzanlagen
- Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes sind allgemein Regelungen zu Material, Farbe und Ausführungsdetails von Dacheindeckung, Fassaden und Vorgärten getroffen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes und aus hygienischen Gründen sind Regelungen für Werbe- und Antennenanlagen sowie für die Aufstellung von Abfallbehältern getroffen.
- Vorgaben zur Firstrichtung

Abweichungen von den vorgenannten Vorschriften sind nur dann zugelassen, wenn ökologische Gründe (Solarenergienutzung) dies erforderlich machen, unbeabsichtigte Härtefälle vorliegen oder der gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt.

### 3.7 **Ökologie, Energie**

#### Oberflächenwässer

Zur Sicherstellung einer hinreichenden Versickerungsrate für die Grundwasserbildung sind Versiegelungsbeschränkungen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn der über das zulässige Maß hinausgehende Versiegelungsanteil als Freianlage wasserdurchlässig hergestellt wird.

Als weiterer Beitrag zur ökonomischen Verwendung von Trinkwasser, zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Verbesserung der Grundwasserbildung ist eine weitgehende Verwendung der Dachwässer auf dem Grundstück vorgesehen (s. dazu auch Kap. 3.4.2).

Die Abführungen von Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksbereichen soll soweit möglich über Gerinnesysteme mit Rückhaltenmöglichkeiten erfolgen, die landschaftsgerecht gestaltet in die öffentlichen Grünflächen integriert werden. In Frage dafür kommen insbesondere Grundstücke, die unmittelbar an allgemein öffentliche Grünflächen anschließen und topographisch entsprechend liegen.

#### Begrünung

Für Dächer sind Begrünungen generell zulässig (siehe dazu Kap. 3.4.4).

#### Solarenergie

Auf die Nutzung der Solarenergie wird im Rahmen der Bauberatung nachhaltig hingewiesen. Soweit Solarenergie zum Einsatz kommt, sind Ausnahmen von der evtl. Begrünungspflicht, Dachneigung und Firstrichtung zugelassen.



### Windenergie

Anlagen zur Gewinnung von Windenergie sind aus optischen und aus Gründen des Immissions-schutzes nicht zugelassen.

### Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung ist grundsätzlich Gas vorgesehen. Der Einsatz anderer umwelt-schonender Energieträger ist damit nicht ausgeschlossen.

### **3.8 Spiel, Freizeit, Erholung**

Die im und am Rande des Plangebiets liegenden Grünanlagen dienen neben der dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes und der Landschaftsentwicklung insbesondere den Bedürfnissen der näheren und weiteren Nachbarschaft zu Erholung, Freizeit und Spiel.

### **3.9 Altlasten**

#### Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Da das Planungsgebiet bezüglich Alt- und Munitionslasten bis 1990 unzugänglich war, sind im Rahmen der Bundeszuständigkeit Munitionsberäumungen durchgeführt worden, so daß davon ausgegangen werden kann, daß diesbezügliche Risiken beseitigt sind.

Bezüglich evtl. Altlasten/ Kontaminationen wurden flächendeckend systematische Unter-suchungen durchgeführt und, soweit Befunde vorliegen, entsprechende Sanierungskonzepte entwickelt. Ziel der Sanierungskonzeption ist es, alle kontaminierten Flächen so herzurichten, daß sie entsprechend der geplanten Nutzung auch verwendet werden können. Die erforderlichen Maßnahmen sind abgeschlossen.

## **V. Bodenordnung**

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Halle, den 07. Dezember 1998